



UNIVERSIDADE DO VALE DO TAQUARI  
CURSO DE DIREITO

**REGULARIZAÇÃO DE POSSE DE UM IMÓVEL  
ATRAVÉS DA AÇÃO DECLARATÓRIA DE USUCAPIÃO POR UM  
PROPRIETÁRIO DE OUTROS IMOVÉIS**

Rogéli Armani

Lajeado, novembro de 2018

Rogéli Armani

**REGULARIZAÇÃO DE POSSE DE UM IMOVÉL  
ATRAVÉS DA AÇÃO DECLARATÓRIA DE USUCAPIÃO POR UM  
PROPRIETÁRIO DE OUTROS IMOVÉIS**

Monografia apresentada na disciplina de Trabalho de Curso II, do Curso de Direito, da Universidade do Vale do Taquari – Univates, como parte da exigência para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Ms. Loredana Gragnani Magalhães

Lajeado, novembro de 2018

Rogéli Armani

**REGULARIZAÇÃO DE POSSE DE UM IMOVÉL  
ATRAVÉS DA AÇÃO DECLARATÓRIA DE USUCAPIÃO POR UM  
PROPRIETÁRIO DE OUTROS IMOVÉIS**

A Banca examinadora abaixo aprova a Monografia apresentada na disciplina de Trabalho de Curso II – Monografia, do curso de graduação em Direito, da Universidade do Vale do Taquari – Univates, como parte da exigência para a obtenção do grau de Bacharela em Direito:

Profa. Ma. Loredana Gragnani Magalhães – orientadora  
Universidade do Vale do Taquari – Univates

Prof (a).  
Universidade do Vale do Taquari – Univates

Lajeado, 4 de dezembro de 2018.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço primeiramente a Deus, que me iluminou nos momentos em que tive dificuldades, me deu forças, fazendo acreditar que tudo é possível, com dedicação, persistência e fé, não permitindo que eu desistisse de realizar mais essa conquista em minha vida.

Agradeço aos meus pais. Minha mãe Soeli Queiroz Armani, a qual se tornou uma segunda mãe para o meu filho, para que eu pudesse estudar; transmitindo, através do amor maternal, a certeza de que ele estava sendo cuidado da melhor forma possível. Meu pai Erasmo Armani, por sempre acreditar que eu seria capaz. A eles devo a minha vida e minha história.

Agradeço ao meu marido João Tiago Lussani, que me acompanhou nessa caminhada, tendo paciência e buscando compreender a minha ausência e momentos de mau humor, durante o tempo dedicado ao presente estudo.

Agradeço ao meu filho Yuri Armani Lussani, o meu maior motivo de busca por mais conhecimentos, que, apesar de sua pouca idade, soube entender que a mamãe precisava estudar, não estando presente em muitos momentos de sua infância, mas estando ausente por acreditar em um futuro, para você filho!

Agradeço as amigas Angélica Herbert e Katia Käfer, pelo companheirismo e troca de forças, experiências e motivação na feitura deste trabalho.

Agradeço a minha orientadora Loredana Gragnani Magalhães, por ter aceitado ser minha orientadora e ter contribuído com sua experiência e sabedoria para a realização deste trabalho.

A todos que, de corpo ou espírito, contribuíram para a realização deste trabalho, muito obrigada!

## RESUMO

A usucapião é uma forma de aquisição de propriedade, que, através da posse mansa, pacífica e pública sobre o imóvel, transforma o possuidor em proprietário. O instituto traz consigo várias espécies e requisitos para o seu reconhecimento, dependendo da situação do possuidor na propriedade. A contemporaneidade trouxe uma nova visão sobre a usucapião e suas formas aquisitivas, assim, a presente monografia teve como objetivo geral investigar a viabilidade de um possuidor de outros imóveis, tornar-se proprietário de um imóvel, o qual já detém a posse, e regularizá-la através da ação declaratória de usucapião e, para isso, estruturou-se em cinco capítulos. No primeiro, foi elaborado a introdução, em que se apresentou a descrição do tema, da situação problema, o objetivo geral, a hipótese, bem como os procedimentos metodológicos utilizados e a estrutura dos capítulos. No segundo capítulo o estudo foi voltado a conceituar posse, propriedade e seus modos de aquisição, visto que a usucapião se adquire através destas. Posteriormente, no terceiro capítulo, com notoriedade, foi abordada a usucapião. Ao final, no quarto capítulo foi realizado o exame dos procedimentos de reconhecimento da usucapião, tratando-se da ação declaratória, passando-se ao estudo do procedimento do Código de Processo Civil e, em seguida, sobre o procedimento extrajudicial de reconhecimento da usucapião, fechando o capítulo com a análise sobre a usucapião requerida por proprietário de outros imóveis. Após, com base nos estudos realizados, apresentou-se a conclusão, na qual se verificou que é possível um proprietário de outros imóveis tornar-se proprietário de um imóvel do qual já detém a posse através da ação declaratória de usucapião. Para tanto, a presente pesquisa teve abordagem qualitativa, realizada através do método dedutivo e procedimento técnico de coleta de dados bibliográfico e documental.

**Palavras-chave:** Usucapião. Posse e propriedade. Proprietário. Procedimento.

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

Art. –	Artigo
Arts. –	Artigos
CC –	Código Civil
CF –	Constituição Federal
CPC –	Código de Processo Civil
LRD –	Lei de Registros Públicos
nº–	Número
P. –	Página
§ –	Parágrafo
%–	Porcentagem
STF –	Supremo Tribunal Federal

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>09</b>
<b>2 POSSE E PROPRIEDADE .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1 Aposse .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1.1 A aquisição da posse.....</b>	<b>14</b>
<b>2.1.2 Dos efeitos da posse.....</b>	<b>16</b>
<b>2.2 A propriedade .....</b>	<b>18</b>
<b>2.2.1 A função social da propriedade .....</b>	<b>19</b>
<b>2.2.2 A aquisição da propriedade imóvel .....</b>	<b>22</b>
<b>2.2.3 Da perda da propriedade imóvel .....</b>	<b>25</b>
<b>3 USUCAPIÃO .....</b>	<b>28</b>
<b>3.1 Conceito e fundamentos da usucapião .....</b>	<b>28</b>
<b>3.2 Requisitos da usucapião .....</b>	<b>30</b>
<b>3.2.1 Posse.....</b>	<b>31</b>
<b>3.2.2 Tempo.....</b>	<b>33</b>
<b>3.2.3 Justo título .....</b>	<b>34</b>
<b>3.2.4 Boa-fé .....</b>	<b>35</b>
<b>3.3 Espécies da usucapião .....</b>	<b>37</b>
<b>3.3.1 Usucapião extraordinária .....</b>	<b>37</b>
<b>3.3.2 Usucapião ordinária .....</b>	<b>38</b>
<b>3.3.3 Usucapião especial .....</b>	<b>40</b>
<b>3.3.3.1 Usucapião especial urbana .....</b>	<b>40</b>



3.3.3.2 Usucapião especial rural .....	41
3.3.4 Usucapião urbana familiar.....	42
3.3.5 Usucapião extrajudicial .....	43
4 PROCEDIMENTOS DE RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO .....	46
4.1 Ação declaratória de usucapião.....	46
4.2 Procedimento do Código de Processo Civil .....	48
4.3 Procedimento extrajudicial de reconhecimento da usucapião .....	51
4.4 A usucapião requerida por quem já é proprietário.....	55
5 CONCLUSÃO .....	60
REFERÊNCIAS.....	63

## 1 INTRODUÇÃO

Na história da humanidade, as questões relacionadas à terra sempre estiveram presentes, assim, a usucapião se fez presente desde os primórdios da humanidade. Desta forma, o instituto ganhou contornos extremamente importantes ao longo dos anos, notadamente devido ao crescimento populacional juntamente com a modernização, o que fez com que a posse, a aquisição de propriedade e a usucapião evoluíssem, de forma a se moldar à contemporaneidade sem alterar o seu fundamento. Essa evolução no tempo também tornou a usucapião matéria constitucional no ordenamento jurídico brasileiro, através da Constituição Federal de 1988 e fez com que a posse, propriedade e usucapião recebessem espaço no Código Civil.

Nessa medida, a usucapião fez com que a destinação social e econômica da propriedade se tornasse um princípio constitucional. E, em cumprimento a esse princípio, diante da inércia e ausência do proprietário, o qual detém o registro do bem, este tem como penalidade a perda da propriedade por um possuidor que exerce a posse pública e pacífica, dando destinação produtiva e econômica ao bem, cumprindo, assim, com a função social a qual o bem se destina. E a usucapião, sendo uma forma de aquisição de propriedade, através da posse prolongada no imóvel, transforma o possuidor em proprietário e a forma de regularização é a ação declaratória de usucapião. A ação tem por objetivo assegurar a execução da função social da propriedade garantida pela Constituição Federal brasileira.

E sob a ótica constitucional, do exercício da função social da propriedade, através da posse de um imóvel, é que o tema do presente estudo encontra

relevância, à medida que o estudo permitirá aumentar o conhecimento sobre as espécies de usucapião e sua aplicabilidade em relação ao proprietário de outros imóveis. Nesse sentido, o presente trabalho pretende, como objetivo geral, investigar a viabilidade de um proprietário de outros imóveis tornar-se também proprietário de um imóvel, do qual já detém a posse e regularizá-la através da ação declaratória de usucapião.

Será utilizada como hipótese para o questionamento a ideia de que a posse sobre um imóvel, tornando-o produtivo, transforma aproveitável um bem imóvel inutilizado e abandonado pelo efetivo proprietário. Desta forma, e sem oposição de confinantes e terceiros, o possuidor torna-se o real proprietário, pois quem tem um bem, deve zelar, cuidar e dar serventia ao mesmo. Portanto, uma pessoa, mesmo sendo possuidora de outros imóveis, pode ser proprietário deste imóvel também, pois está garantindo a função social da área. Assim, através da ação declaratória de usucapião pode regularizar a posse, convertendo-se no real proprietário deste imóvel.

No que se refere ao tipo de pesquisa será adotado o modelo qualitativo, tendo em vista que o caráter subjetivo do tema proposto impossibilita uma mensuração prática e estatística de dados. Desta forma, a pesquisa não vai medir dados e sim procurar identificar suas naturezas, em que a compreensão das informações será feita de forma global e privilegiando contextos (MEZZAROBÀ; MONTEIRO, 2017).

Quanto ao método de pesquisa a ser utilizado para o desenvolvimento da monografia, será utilizado o dedutivo, através do qual, segundo Mezzaroba e Monteiro (2017), primeiramente são expostos premissas gerais, para posteriormente se chegar a conclusões particulares, as quais se restringem unicamente à lógica das premissas estabelecidas. Assim, o futuro trabalho partirá de argumentos gerais, conceituando posse e propriedade, para então descrever sobre a usucapião e os procedimentos de reconhecimento da mesma, até chegar à conclusão, com argumentos particulares que possam responder ao problema de pesquisa de forma consistente.

Para a fundamentação desse trabalho serão utilizadas técnicas bibliográficas e documentais, em que as bibliográficas serão fundadas em livros, publicações

periódicas e materiais de estudiosos encontrados em meio eletrônico. E, como técnica documental, será utilizada a Constituição Federal (CF/1988), o Código Civil (CC/2002), o Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), súmulas e jurisprudências de tribunais.

No segundo capítulo da presente pesquisa será abordada a posse e propriedade, tendo em vista que a usucapião se adquire através destas. Iniciando-se pela posse, sua conceituação, forma aquisitiva e seus efeitos. Passando-se, após, ao estudo da propriedade, seu conceito, sua função social, as formas aquisitivas e, por último, à análise da perda da propriedade.

Em sequência, com notoriedade, será abordado sobre a usucapião, fazendo-se um relato sobre sua origem, conceito e fundamentação, seguida da análise dos seus requisitos e suas espécies existentes.

Ao final, no quarto capítulo, serão examinados os procedimentos de reconhecimento da usucapião. Primeiramente, será analisada a ação declaratória de usucapião, passando-se posteriormente ao exame do procedimento do Código de Processo Civil e, em seguida, sobre o procedimento extrajudicial de reconhecimento da usucapião. Finalizar-se-á com a análise sobre a usucapião requerida por proprietário de outros imóveis, o que é o objetivo deste trabalho.

## 2 POSSE E PROPRIEDADE

O direito da posse e da propriedade, embora se pareçam um com o outro, são institutos diferentes e é fundamental a distinção entre eles para um melhor entendimento do assunto. Portanto, o futuro capítulo terá como objetivo conceituar posse e propriedade, seus modos de aquisição e seus efeitos, diferenciando um do outro, ingressando-se, assim, na modalidade de usucapião, objetivo desse estudo.

### 2.1 A posse

A posse é um instituto de muita divergência doutrinária, pois vem sofrendo várias alterações desde a história romana até a atualidade, sendo difícil encontrar unanimidade entre os doutrinadores sobre o seu conceito. Na teoria mais aceita, a palavra “posse”, a qual se origina de “*possidere*”, significa: poder físico de alguém sobre a coisa. Outros também argumentam que o termo origina-se de “*potis*”: senhor, amo (Venosa, 2012).

Já na concepção de Donizetti (2018a), a doutrina majoritária considera a posse como direito e, desta forma, deve ser entendida, pois muitos institutos têm origem em fatos e nem por isso perdem a condição de direito.

O conceito de posse, segundo Lisboa (2013, p.58), consiste:

O vocábulo posse significa poder do exercício de fato sobre uma coisa. Quando essa situação é relevante para o Direito, considera-se um fato jurídico. E, como fato jurídico, pode consubstanciar-se a conduta daquele que age sobre a coisa como um ato lícito ou ilícito. [...] a posse é uma situação jurídica e proporciona, destarte, direitos para aquele que se

encontra nesse estado. [...] Inegavelmente, a posse antecede o surgimento da propriedade, justamente porque ela é o poder de fato (potis ou pote, em potestas).

De acordo com Rizzardo (2016), a posse pode existir de várias maneiras, sendo comum que se desenvolva simultaneamente como direito de propriedade. O titular do domínio é quem aproveita o bem, da mesma forma, é comum que se manifeste paralelamente com o direito de propriedade, como acontece com a locação, em que a posse direta é do locatário. Por fim, aparecem inúmeros casos práticos de forma contrária ao direito de propriedade, ou sem qualquer vinculação a algum título dominical. Desta forma, é a posse que gera a usucapião.

Já Nascimento (2000, p.13), conceitua ambas:

A posse é a ação, conduta dirigida à coisa, exercício. Entra, em seu conteúdo, uma atividade; utilizar a coisa, gozá-la, etc. Propriedade, diversamente, não é ação; é vínculo jurídico que conduz ao senhorio jurídico, mas não necessariamente ao senhorio fático, que é a utilização da coisa. Pode haver propriedade, que consiste em um direito real amplo, dominador e, em regra, perpétuo, e não haver o exercício de qualquer utilidade. Em outras palavras, um domínio utilmente adormecido. Tudo porque a atividade de proprietário é uma simples possibilidade.

No Código Civil de 2002 (CC/2002), a distinção entre posse e propriedade começa aparecer no artigo 1.196, que descreve: “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

Em uma análise superficial dos atos e fatos existenciais, a posse e a propriedade podem ser confundidas, porque em ambas há um comportamento exterior semelhante e às vezes até igual. Pois, tanto numa como na outra, segura-se coisa, tendo o bem à disposição ou usando-o economicamente. Já em uma observação mais profunda dos fatos sociais, demonstra que a propriedade pode existir com ou sem posse, assim como a posse pode ter como causa a propriedade ou qualquer outro motivo não-dominical (NASCIMENTO, 2000).

Conforme Venosa (2012), é importante distinguir “*ius possidendi*” e “*ius possessionis*”. Onde “*ius possidendi*” é o direito originado na propriedade, de forma que o possuidor que tem a posse também é o proprietário; mas o proprietário pode perder a posse e nem por isso deixará de ser proprietário, de forma que sua inércia diante de uma interrupção de posse de terceiro poderá fazer com que perca o

domínio. Já “*ius possessionis*” é o direito originado no fato da posse, na aparência externa, em que o possuidor pode não ser o proprietário, encontrando amparo jurídico no Código Civil, mais especificamente no artigo 1.196.

A posse se revela quando uma pessoa exercita ou tem o poder de exercitar algum dos poderes equivalentes ao direito de propriedade, como a guarda, uso, gozo ou disposição da coisa. Mas estar na posse não significa, obrigatoriamente, ter direito a ela. A lei protege o possuidor, através dos interditos possessórios, independentemente de anterior comprovação do direito à posse, mas, se no decorrer do processo, ou no final deste, ser provado que a posse não se ampara em algum direito subjetivo, real ou obrigacional, findará a tutela judicial (NADER, 2016).

No que tange à relação entre posse e a usucapião, Ribeiro (2012, p. 728) preceitua:

A posse constitui um dos requisitos formais, aliás, o principal, à caracterização do instituto da usucapião, pois que, ao lado do relativo ao tempo, estabelecem ambos aqueles pressupostos ou propriamente requisitos comuns, haja vista a ocorrência de outros, denominados especiais, e que dependem de tempo (justo título e boa-fé).

Conforme Venosa (2012, p. 48), “a posse é, enfim, a visibilidade da propriedade. Quem de fora divisa o possuidor, não o distingue do proprietário. A exterioridade revela a posse, embora no íntimo o possuidor possa também ser proprietário”.

Visto isso, serão conhecidas a seguir as formas de aquisição da posse.

### **2.1.1 A aquisição da posse**

Venosa (2012) relata que o Código Civil de 2002, acolhendo a vontade da doutrina, enunciou o princípio da posse, no artigo 1.204, descrevendo, de acordo com a noção de posse, que: “Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade”. Desta forma, encontra perfeita harmonia com o conceito de posse do artigo 1.196.

No que se refere às formas de aquisição da posse, Pereira (2017, p.34) descreve que: “[...] à posse se aplicam: *inter vivos* (compra e venda, doação, dação em pagamento etc.), *mortis causa* (herança, legado), *judiciais* (arrematação, adjudicação, partilha em inventário, sentença em ação *communi dividundo*)”.

No que tange ao modo de aquisição, Donizetti (2018a, p.824, grifo nosso), descreve:

[...] **a posse pode ser justa ou injusta**. Será justa quando adquirida em conformidade com o direito e injusta se a aquisição se deu de forma **violenta, clandestina ou precária**.

Há **violência** quando o apossamento contraria a vontade do possuidor. Deve haver efetiva oposição dele ao ímpeto do ofensor. Nesse diapasão, havendo abandono da coisa, não há que se falar em violência no ato espoliativo. A **clandestinidade**, a seu turno, remete à ideia de coisa adquirida sorrateiramente, sem ostensividade. [...] **Precária**, por fim, é a posse que, adquirida regularmente por meio de relação jurídica obrigacional ou real, transmuda-se em virtude do abuso de confiança do possuidor que retém a coisa após o escoamento do prazo pactuado.

Já Gonçalves (2017) descreve que os modos de aquisição da posse geralmente são classificados em originários e derivados, sendo que na posse originária não existe relação de causalidade entre a posse atual e a anterior, ou seja, não há permissão do possuidor anterior. Já a posse derivada ocorre quando há permissão do possuidor anterior, transmitindo a posse ao comprador pelo proprietário.

Ainda, seguindo Gonçalves (2017, p. 109):

Muito embora, em face do caráter genérico da regra constante do art. 1.208 do Código Civil, a aquisição da posse possa concretizar-se por qualquer dos modos de aquisição em geral, é ela adquirida, originariamente, pela apreensão da coisa, pelo exercício do direito e pelo fato de se dispor da coisa ou do direito.

A posse pode ser classificada como de boa ou de má-fé. A posse de boa-fé é aquela em que o possuidor não tem ciência do vício que o impossibilita de adquirir a coisa possuída, é um estado de desconhecimento do sujeito, o qual acredita ser possível a aquisição da coisa. Já a posse de má-fé é aquela em que o sujeito tem conhecimento do impedimento (DONIZETTI, 2018a).

No que se refere ao exercício da posse, esta pode ser direta ou indireta. E “a distinção entre posse direta, também chamada *imediata* ou *derivada*, e indireta



ou *mediata*, aplica-se quando os poderes inerentes à propriedade possuem distintas titularidades” (NADER, 2016, p.45). Sendo assim, é de grande importância a distinção entre posse originária e derivada, pois, quando a aquisição for originária, não há vínculo com o possuidor anterior e a posse se encontra sem vícios para o novo possuidor. Já na aquisição derivada, o possuidor que recebeu a posse de outro, recebe também as mesmas características, os vícios ou virtudes anteriores, as quais lhe são transferidas; respeitando, desta forma, a regra do art. 1.203 do Código Civil (VENOSA, 2012).

Ribeiro (2012, p.799), afirma que, em relação ao exercício da posse:

[...] de modo geral, compreende desde a prática de atos materiais, concretos, efetivos, mediante contato direto e permanente, presença física, até aqueles atos de gozo e disponibilidade da coisa, mesmo não residindo no imóvel usucapiendo o possuidor, embora pagando os tributos e comportando-se como verdadeiro proprietário, patenteando o *animus domini* indispensável à configuração da prescrição aquisitiva, não olvidados os demais requisitos respeitantes ao título, tempo, coisa hábil e boa-fé.

Por fim, para a aquisição da posse basta que se obtenha o poder de fato sobre determinado bem e que o titular deste bem tenha o poder de interferência sem qualquer oposição socioeconômica sobre ele, para que, assim, a posse seja realmente adquirida. Portanto, para que a posse seja adquirida, não se faz necessário o exercício do poder, basta a possibilidade do seu exercício (MONTEIRO; MALUF, 2015).

Para melhor compreensão sobre posse e suas formas aquisitivas, passar-se-á a uma breve apreciação dos efeitos da posse.

### **2.1.2 Dos efeitos da posse**

A doutrina é divergente em relação aos efeitos da posse. Ao passo que ao mesmo tempo em que existem autores que lhe atribuem até setenta e dois diferentes efeitos, outros negam qualquer efeito. Fazendo parte de uma corrente que, na atualidade, é harmônica e coerente, pode-se afirmar que a posse produz alguns efeitos (PEREIRA, 2017).

A posse deve ser: mansa, tranquila, pacífica, incontestada, pública e inequívoca. A mansidão é verificada quando ausentes atos de terceiros. A posse tranquila é oriunda da omissão e inércia do proprietário ou de terceiros interessados, desta forma, a falta de oposição é uma característica da posse tranquila. Da mesma forma, é a posse pacífica e incontestada, a qual não é disputada e nem contestada por terceiros; mas, se houver violência no seu início, poderá tornar-se pacífica no decurso do tempo e essa pacificidade é característica da posse. Já a posse pública é aquela de conhecimento de todos, revestida de publicidade. E, por fim, a posse inequívoca que é aquela onde inexistente o equívoco, a dúvida (RIBEIRO, 2012).

Para Gonçalves (2017), os efeitos da posse podem ser estruturados com fundamento no direito positivo, implícito no CC/2002, arts. 1.210 a 1.222 e 1.238 e seguintes, onde são cinco os mais óbvios: 1) a proteção possessória, incluindo a autodefesa e a invocação dos interditos; 2) a percepção dos frutos; 3) a responsabilidade pela perda ou deterioração da coisa; 4) a indenização pelas benfeitorias e o direito de retenção; 5) a usucapião.

No que diz respeito aos efeitos jurídicos da posse, segundo Tartuce (2017, p.55, grifo nosso), surgem os seguintes conceitos:

a) **Posse ad interdicta** – constituindo regra geral, é a posse que pode ser defendida pelas ações possessórias diretas ou interditos possessórios. A título de exemplo, tanto o locador quanto o locatário podem defender a posse de uma turbação ou esbulho praticado por um terceiro. Essa posse não conduz à usucapião.

b) **Posse ad usucapionem** – exceção à regra, é a que se prolonga por determinado lapso de tempo previsto na lei, admitindo-se a aquisição da propriedade pela usucapião, desde que obedecidos os parâmetros legais. Em outras palavras, é aquela posse com olhos à usucapião (*posse usucapível*), pela presença dos seus elementos, que serão estudados oportunamente. A posse *ad usucapionem* deve ser mansa, pacífica, duradoura por lapso temporal previsto em lei, ininterrupta e com intenção de dono (*animus domini* – conceito de Savigny). Além disso, em regra, deve ter os requisitos do justo título e da boa-fé.

A posse, sendo considerada requisito fundamental para a usucapião, faz com que a aquisição de propriedade pela usucapião seja um dos principais efeitos da posse, pois usucapir é reconhecer a propriedade pela posse continuada durante um certo lapso de tempo (VENOSA, 2012).

A seguir, será dissertado sobre a propriedade imóvel, sua função social, seus modos aquisitivos e sua perda.

## 2.2 Propriedade

O conceito e entendimento de propriedade, até atingir a concepção moderna, sofreram consideráveis influências no decorrer da história dos vários povos, desde a antiguidade, onde a história da propriedade é consequência direta da organização política. Desta forma, a definição de propriedade continua a ser elemento essencial para se determinar a estrutura social e econômica dos Estados (VENOSA, 2018).

A propriedade pode ser conceituada como sendo um direito real por excelência, ou até mesmo um direito fundamental. É possível dizer que a propriedade mais se sente do que se define, pois a noção do “meu e do teu” não está atrelado ao desenvolvimento intelectual, pois desde as pessoas mais carentes até as crianças possuem a noção inata de propriedade (PEREIRA, 2017).

No mesmo sentido, em relação ao conceito de propriedade, Rizzardo (2016, p. 161), enfatiza que:

Considera-se o mais amplo dos direitos reais, o chamado direito real por excelência, ou o direito real fundamental. Em todos os campos da atividade humana e no curso da vida da pessoa, sempre acompanha a ideia do “meu” e do “teu”, desde os primórdios das manifestações da inteligência, o que leva a afirmar ser inerente à natureza do homem a tendência de ter, de adonar-se, de conquistar e de adquirir.

A propriedade, sendo considerada um direito real, está elencada como tal no CC/2002, art. 1.225, o qual descreve:

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

XII - a concessão de direito real de uso; e (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

XIII - a laje. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Na visão de Monteiro e Maluf (2015, p. 100):

A propriedade é a parte nuclear ou central dos demais direitos reais, que pressupõem, necessariamente, o direito de propriedade, do qual são modificações ou limitações, ao passo que o direito de propriedade pode existir independentemente de outro direito real em particular.

No que se refere ao poder de o proprietário, usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha, Nader (2016, p. 97) conceitua:

**Usar**, em regra, é tirar proveito das utilidades que a coisa oferece, sem destruí-la. Para tanto, o proprietário deve encontrar-se na posse do objeto.. O direito de **gozar** – *jus fruendi* – confere ao proprietário o poder de perceber os frutos que a coisa produz. Ao valer-se de tal faculdade, o dono deve estar na posse da coisa. Conforme os autores realçam, o exercício desse poder implica também o de *uso*. Graças a esse poder o proprietário, que cultivou a terra, semeando-a, procede à colheita de seus frutos. O poder de **disposição** da coisa, correspondente ao *jus abutendi* dos romanos, consiste na capacidade de o proprietário se desfazer do objeto, seja consumindo-o, alienando-o ou dando-lhe qualquer outra destinação, atendidos os requisitos de lei. O proprietário tem, ainda, o direito de **reaver** a coisa, podendo valer-se da ação reivindicatória, a fim de receber o que é seu de quem injustamente a possua. Quando o dispositivo legal se refere a “*quem quer que injustamente a possua ou detenha*”, o legislador não restringe o poder à *posse injusta*, que se caracteriza pela forma *violenta, clandestina* ou *precária* de aquisição.

Gomes (2012) conclui a difícil conceituação de propriedade, declarando que a mesma pode ser definida à luz de três critérios: 1) o sintético; 2) o analítico; e 3) o descritivo. Sinteticamente, pode-se conceituar a propriedade como a submissão de uma coisa, em todas as suas relações, a uma pessoa. Analiticamente, o direito de usar, fruir e dispor de um bem, e de retomá-lo de quem indevidamente o possua. E, descritivamente, sendo um direito complexo, absoluto, exclusivo e perpétuo, pelo qual um imóvel fica submetido à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei.

Ao finalizar a conceituação de propriedade, segue o estudo sobre a sua função social.

### 2.2.1 A função social da propriedade

A função social da propriedade consiste na manutenção do bem-estar social, na dinâmica dos bens e na circulação de riquezas. “Em outras palavras, a propriedade deve servir para que a sociedade se mantenha saudável, para que as

peças tenham acesso aos bens de que necessitam e para que a economia seja impulsionada, gerando empregos e renda” (DONIZETTI, 2018a, p.726).

O direito à propriedade é um direito fundamental, o qual está expressamente descrito na Constituição Federal de 1988 (CF/1988), no artigo 5º, XXII: “é garantido o direito de propriedade”. Desta forma, não há dúvida de que o texto constitucional assegura o direito de apropriação, que, no direito brasileiro, deve ser levada em consideração a necessidade de balizamento da função social e do interesse público, os quais representam condutores de orientação da legislação infraconstitucional e norteadores do Supremo Tribunal Federal (STF), ao interpretar e compatibilizar o conteúdo normativo da legislação infraconstitucional com a garantia fundamental prevista no art. 5º, XXII da CF/1988, nas hipóteses em que o ato expropriatório se mostrar necessário (ARAÚJO, 2013).

Na percepção de Venosa (2012), a CF/1988, depois de assegurar o direito de propriedade no caput do artigo 5º, XXII, no inciso XXIII, salienta que a “a propriedade atenderá a sua função social”. Já o art. 170, III da CF/1988, ao descrever sobre a ordem econômica, atribuindo valor ao trabalho e à livre iniciativa, conforme as regras da justiça social, garante o princípio da “função social da propriedade”. No artigo 182, § 2º, ao tratar da política urbana, o legislador descreve: “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. Ainda, o artigo 186da CF/1988, ao tratar da política agrícola e fundiária, assim descreve:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:  
I - aproveitamento racional e adequado;  
II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;  
III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;  
IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Mas, como pode ser observado no CC/2002, artigo 1.228, a lei assegura ao proprietário o direito de uso da coisa, podendo usar, gozar e dispor da mesma, assim como de resgatá-la do poder de quem indevidamente a possui ou desfrute. Mas, ao mesmo tempo, “toda propriedade, ainda que resguardado o direito do

proprietário, deve cumprir uma função social”, segundo Venosa (2012, p. 163). Pois o mesmo artigo 1.228, em seu § 1º, descreve:

Art. 1.228. [...].

§ 1º. O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Nader (2016) argumenta que a propriedade estabelece um direito absoluto porque é oponível a todos; mas, em contrapartida, o proprietário tem o dever de executar o seu direito de acordo com a função que a coisa oferece, a usando e gozando, sem ferir ninguém. Desta forma, a lei condena o mau uso da propriedade, a qual tem como um de seus atributos a função social.

No mesmo sentido, Tartuce (2017) enfatiza que a propriedade é o mais completo dos direitos reais. Perante o seu caráter *erga omnes*, ou seja, *contra todos*, é normal se afirmar que a propriedade é um direito absoluto. No mesmo sentido, de certo absolutismo, o proprietário pode desfrutar do bem como bem entender. Porém, existem nítidas limitações dispostas no interesse do coletivo, que é caso da *função social e socioambiental da propriedade*, descritas no art. 1.228, § 1.º, do CC/2002.

A propriedade deve ser entendida como um dos direitos basilares do ser humano. Basta lembrar que a expressão “é meu” constitui uma das primeiras locuções ditas pelo ser humano, nos seus primeiros anos de vida. Concretamente, é por meio da propriedade que a pessoa se sente realizada, principalmente quando tem um bem próprio para a sua residência (TARTUCE, 2017, p. 124).

Tanto a Constituição Federal como o Código Civil expressam em seu texto a importância da função social da propriedade, de mantê-la produtiva, como Venosa (2012, p. 165) descreve:

É obrigação do proprietário aproveitar seus bens e explorá-los. O proprietário e possuidor, pelo fato de manter uma riqueza, tem o dever social de torná-la operativa. Assim, estará protegido pelo ordenamento. O abandono e a desídia do proprietário podem premiar a posse daquele que se utiliza eficazmente da coisa por certo tempo. A prescrição aquisitiva do possuidor contrapõe-se, como regra geral, à perda da coisa pelo desuso ou abandono do proprietário. O instituto do usucapião é veículo perfeito para conciliar o interesse individual e o interesse coletivo na propriedade. Daí ter a Constituição atual alargado alcance.

Por fim, pode-se dizer que, por força do comando constitucional que subordina o direito de propriedade a que ele cumpra sua função social, houve um abrandamento do direito de propriedade, o qual passou a sofrer inúmeras restrições em prol do bem comum. E, por conta desses interesses coletivos, o Estado interfere na propriedade privada, sendo que o proprietário continua podendo usar, gozar e dispor da coisa, porém, com limitações, ou seja, continua com seus poderes inerentes à propriedade, mas não mais de forma absoluta, como na época romana que se podia fazer de tudo. Hoje, a propriedade deve ser produtiva, atender ao meio ambiente, enfim, cumprir sua função social (MELO, 2014).

Visto isso, serão conhecidas a seguir as formas de aquisição da propriedade imóvel.

### **2.2.2 A aquisição da propriedade imóvel**

Assim como na posse, a propriedade também tem duas formas de aquisição: originária e derivada. De acordo com Rizzardo (2016), a aquisição originária surge sem qualquer vinculação com o passado, não havendo qualquer relação jurídica entre o adquirente e o antecessor titular da propriedade, inexistindo a transmissão do bem de uma pessoa a outra, fazendo com que o adquirente torne sua a coisa, passando a exercer o domínio sobre ela, sem que tenha existido a transmissão por outra pessoa.

Ainda, segundo Rizzardo (2016), os modos de aquisição originários são: a usucapião, a ocupação e a acessão natural. Já a aquisição derivada, ocorre pela transmissão, de forma que a propriedade passa para um novo dono em decorrência de um contrato, pelo qual se transfere a propriedade de uma pessoa para outra pela tradição ou transmissão imobiliária.

Tartuce (2017) descreve também os modos aquisitivos de propriedade imóvel como sendo originárias e derivadas. Sendo que as formas originárias são: acessões e usucapião; e as formas derivadas são: registro do título e sucessão hereditária.

A acessão encontra tipificação no CC/2002, art. 1.248, que assim a descreve:

Art. 1.248. A acessão pode dar-se:

- I - por formação de ilhas;
- II - por aluvião;
- III - por avulsão;
- IV - por abandono de álveo;
- V - por plantações ou construções.

Nader (2016, p. 149) define acessão:

Constitui a acessão um dos modos originários de aquisição da propriedade imobiliária. Do ponto de vista físico, forma-se pela ampliação do objeto de domínio. Este é acrescido por força da natureza (formação de ilhas, aluvião, avulsão, álveo abandonado) ou ação humana (construção, plantação). [...] Sob o aspecto legal, o fenômeno configura um fato jurídico. O direito do proprietário se estende à parte aumentada, que pode ser propriedade de alguém ou não (*Res nullius quae nostrae rei accedit, fit nostra*). O termo acessão é análogo, pois apresenta dois sentidos que se coimplicam: modo originário de aquisição e coisa acrescida ao domínio.

A acessão por formação de ilhas, a qual o CC/2002, art. 1.249, assim preceitua:

Art. 1.249. As ilhas que se formarem em correntes comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteiros, observadas as regras seguintes:

- I - as que se formarem no meio do rio consideram-se acréscimos sobrevindos aos terrenos ribeirinhos fronteiros de ambas as margens, na proporção de suas testadas, até a linha que dividir o álveo em duas partes iguais;
- II - as que se formarem entre a referida linha e uma das margens consideram-se acréscimos aos terrenos ribeirinhos fronteiros desse mesmo lado;
- III - as que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.

Mas deve-se se dar atenção especial no que se refere às ilhas, pois, de acordo com Pereira (2017), o Código de Águas – Lei nº 24.643/1934 – prevalece sobre o Código Civil, em decorrência do princípio de especialidade.

A acessão por aluvião, o art. 1.250 do CC/2002 assim descreve:

Art. 1.250. Os acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes, ou pelo desvio das águas destas, pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização.

Parágrafo único. O terreno aluvial, que se formar em frente de prédios de proprietários diferentes, dividir-se-á entre eles, na proporção da testada de cada um sobre a antiga margem.

O Código das Águas modificou em muitos pontos o conceito de aluvião. Neste sentido, Pereira (2017, p. 106) reproduz:



De um lado, estende o conceito de terreno aluvial aos acréscimos formados em acessão ao mar e às correntes; de outro lado, admite como modo aquisitivo a aluvião imprópria que o Código Civil repelia. Considera acréscimos públicos dominicais os que se derem nas águas públicas ou dominicais, se não estiverem destinados ao uso comum. Igualmente públicos dominicais, ou constituirão servidão de trânsito os acréscimos, se o álveo for limitado por estrada pública (arts. 16, 17 e 18 – Código de Águas).

Na acessão por avulsão, desprende-se porção relevante e perceptível de determinada propriedade imóvel, transportada pela correnteza para outra propriedade, localizada na margem oposta. No momento em que, por força natural violenta, se verificar tal fenômeno, incumbe ao dono do prédio prejudicado o direito de reclamar uma restituição pela parte desmembrada, desde que esta seja perceptível, mas não pode pedir indenização. Já o proprietário que recebeu a porção acrescida tem o direito, ou de concordar com a retirada, ou pagar o valor respectivo ao proprietário reclamante, sem direito a outras indenizações. Assim descreve o CC/2002, art. 1.251 combinado como art. 20 do Código de Águas (MONTEIRO; MALUF, 2015).

A acessão por abandono de álveo é definido no CC/2002, art. 1.252:

Art. 1.252. O álveo abandonado de corrente pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem que tenham indenização os donos dos terrenos por onde as águas abrirem novo curso, entendendo-se que os prédios marginais se estendem até o meio do álveo.

Monteiro e Maluf (2015) retratam que o preceito do artigo 1.252, transcrito acima, reproduz o artigo 26 do Código de Águas. Salientam, ainda, que a lei não assegura nenhuma indenização aos proprietários de terrenos por onde as águas abrem um novo curso, não podendo falar em indenização se a mudança for feita pelo próprio rio, em decorrência de acidente natural, sem intervenção humana. Porém, se o desvio for ocasionado por obras públicas, o proprietário do imóvel invadido pelo novo álveo tem direito a indenização por meio de desapropriação, passando o antigo álveo a pertencer ao poder público. É o que estabelece o artigo 27 do Código de Águas.

E, por fim, há a acessão por plantações ou construções, a qual está definida no CC/2002, art. 1.253: “Toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário”. De acordo com Nader (2016, p.169), esse tipo de acessão “são consideradas bens imóveis, em que o solo é o *principal* e elas, os *acessórios*. As construções e

plantações são acessões *artificiais* ou *industriais*, embora alguns considerem as últimas como de natureza *mista*”.

Quanto à forma de aquisição derivada:

Na aquisição derivada, está presente sempre um vínculo entre duas pessoas – o antigo titular do domínio e o adquirente, ou novo titular. E o liame é estabelecido em uma relação *inter vivos*, ou *causa mortis*, isto é, a transmissão exsurge de um ato entre pessoas vivas (contrato), ou do direito sucessório. [...] cumpre que os títulos do bem venham devidamente comprovados. O adquirente do bem deverá ter certeza de que seu antecessor também era dono da coisa adquirida (RIZZARDO, p.255).

A diferenciação entre as formas de aquisição originária e derivada é importante, pois, segundo Tartuce (2017, p. 178):

Do ponto de vista prático, a distinção entre as formas originárias e derivadas é importante. Isso porque nas formas originárias a pessoa que adquire a propriedade o faz sem que esta tenha as características anteriores, de outro proprietário. Didaticamente, pode-se afirmar que *a propriedade começa do zero*, ou seja, é “resetada”. É o que ocorre na usucapião, por exemplo. Já nas formas derivadas, há um sentido de continuidade da propriedade anterior, como se dá na compra e venda.

Venosa (2012, p. 182) exemplifica a aquisição originária, dando à usucapião destaque:

Caso típico de aquisição originária é o usucapião. O bem usucapido pode ter pertencido a outrem, mas o usucapiente dele não recebe a coisa. Seu direito de aquisição não decorre do antigo proprietário. Na aquisição originária, o único elemento que para ele concorre é o próprio fato ou ato jurídico que lhe dá nascimento.

Para melhor compreensão do direito de propriedade, a seguir passar-se-á a uma breve explanação sobre a perda da propriedade imóvel.

### **2.2.3 Da perda da propriedade imóvel**

A perda da propriedade é correspondente à sua aquisição. Pois, sempre que a aquisição derivada é verificada, o mesmo fato jurídico gerador da posse do comprador no direito dominical importa na retirada do antigo proprietário. Se a compra de um é originada na transferência do direito do outro, o mesmo feito que lhe dá origem é traduzido na perda simultânea para o antigo proprietário (PEREIRA, 2017).

A definição de perda da propriedade é descrita por Nader (2016, p. 191, grifo nosso):

Perda da propriedade é fato jurídico extintivo de direito subjetivo, que tem por objeto coisa corpórea de conteúdo econômico. **A perda implica, quase sempre, a concomitante aquisição por parte de outrem.** Se o *accipiens* adquire a coisa que lhe é entregue, o *tradens* a perde. **A avulsão, para um proprietário, é fato jurídico que amplia o seu domínio e, ao mesmo tempo, diminui o de outrem.** Para o primeiro é aquisição; para o segundo é perda. A correspondência entre aquisição e perda nem sempre existe. **Nas acessões artificiais – plantações e construções – ocorrem apenas aquisições.** Em contrapartida, nem sempre a perda de um direito implica a sua aquisição por outrem, como ocorre na propriedade de coisas móveis consumíveis ou de unidades residenciais demolidas. A doutrina distingue a *perda absoluta* da *relativa*. Na primeira, o fato jurídico não provoca a aquisição de domínio, enquanto na segunda ocorre o reverso.

Em relação às situações de perda da propriedade, pode-se dizer que estas se originam através de iniciativa do próprio titular, em que, às vezes, a questão está ligada à própria coisa, outras vezes está relacionada à modificação no direito real. Mas a inutilização da propriedade, por si só, não gera a perda da mesma pela própria natureza do direito real, pois não é a prescrição extintiva que faz perder a propriedade, visto que de nada importa o tempo que o proprietário não se utiliza da coisa, isto não lhe tira o título dominial. Agora, o fato positivo da usucapião, a prescrição aquisitiva, esta sim gera a propriedade em favor de outra pessoa (VENOSA, 2012).

As causas da perda da propriedade são muitas, mas o CC/2002, art.1.275, lista algumas:

Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:  
 I - por alienação;  
 II - pela renúncia;  
 III - por abandono;  
 IV - por perecimento da coisa;  
 V - por desapropriação.

O regime da comunhão universal de bens também pode ser considerado uma das causas da perda da propriedade, pois o cônjuge passa a ser titular do patrimônio do consorte, o qual carregou consigo seus bens ao casamento, mas, com o rompimento do casamento, metade do patrimônio é transferido para o outro cônjuge (RIZZARDO, 2016). Da mesma maneira, outro modo de perda da propriedade, segundo Monteiro e Maluf (2015, p.208), “é a sentença transitada em julgado e de que resulta como consequência, por força de sua execução, a

passagem do imóvel de um para outro litigante, do vencido para o vencedor (por exemplo, no caso de reivindicação)”.

Para Rizzardo (2016), pode-se acrescentar a usucapião e a acessão no rol do artigo 1.275 do CC/2002, descrito acima. Segundo ele, mesmo estas formas sendo classificadas como modo de aquisição, encaixam-se na perda da propriedade, pois a aquisição em favor de um causa a perda contra aquele do qual consta o nome no registro.

Pereira (2017) também refere a usucapião no rol de perdas da propriedade, pois, segundo ele, assim como se adquire a propriedade por usucapião, o antigo proprietário, correlatamente, sofre a perda. Por essa razão, a usucapião é chamada de “prescrição aquisitiva”, em que a perda da propriedade se dá pelo fato e em favor do usucapiente prescrever o direito. Desta forma, o proprietário não perde o seu direito à propriedade pelo desuso, apesar de prolongado, somente ocorrendo a perda da propriedade se o proprietário se mantiver inerte diante da posse do usucapiente, isso em conjunto com outros requisitos legais. Assim, a usucapião é fundamentada na perda da propriedade em decorrência da inércia do proprietário em relação ao bem.

Enfim, ao se concluir o estudo do presente capítulo, há de se salientar que a perda da propriedade só ocorrerá pela vontade do dono, ou seja: pela alienação, renúncia e abandono do mesmo, ou, ainda, por alguma razão legal, como a desapropriação, o perecimento, a usucapião, etc. Pois a não utilização do imóvel por parte do proprietário, sem as características do abandono, não define a sua perda, ainda que ultrapassem mais de quinze anos, e se este não foi usucapido por outra pessoa (GONÇALVES, 2017).

A seguir, passar-se-á ao estudo do instituto da usucapião.

### 3 USUCAPIÃO

A usucapião, como forma de aquisição de propriedade imóvel pela posse prolongada e ininterrupta, traz consigo vários requisitos, formas e impedimentos para a efetivação do mesmo, para, daí então, ter-se a transição de possuidor para proprietário com o título e domínio do imóvel.

Desta forma, o futuro capítulo terá como objetivo explicar o que é usucapião, seu fundamento, assim como seus requisitos e espécies, para um conhecimento mais profundo do assunto e na busca da resposta do problema do presente estudo.

#### 3.1 Conceito e fundamentos da usucapião

O instituto da usucapião começa a aparecer a partir do direito romano, sendo “a usucapião, consagrada na Lei das Doze Tábuas, data do ano 455 a.C. Essa lei superou o código de Hamurabi, contendo normas de garantias aos cidadãos e princípios democráticos” (RIBEIRO, 2012, p. 170). Ainda, segundo o referido autor, na Lei das Doze Tábuas a usucapião se estendia a bens móveis e imóveis, que, com o passar do tempo, foi se modificando de forma a ter restrições.

A origem da palavra usucapião “provém de duas palavras latinas: *usu*, que está no caso ablativo, significando “pelo uso”, e *capere*, verbo traduzido por “tomar”, formando a expressão “tomar pelo uso” (RIZZARDO, 2016, p.258). O autor também descreve que a palavra é geralmente usada nos dois gêneros, masculino e feminino, sendo optativo o uso de acordo com cada doutrinador.

Conforme Gonçalves (2017), em toda a legislação romana a palavra “usucapião” aparece no feminino e, no decorrer do tempo, na legislação brasileira, a palavra foi usada tanto no gênero masculino quanto no feminino. Mas o Código Civil de 2002, respeitando a origem da palavra, emprega a mesma no gênero feminino.

A usucapião pode ser conceituada como sendo o modo originário de aquisição de propriedade. E, com o surgimento do direito de propriedade para o possuidor, desaparece todo o histórico da matrícula anterior, como o usufruto e o direito de superfície, desaparecendo pela formação de uma nova matrícula. Portanto, a usucapião tem efeito liberatório (ARAÚJO, 2013).

Para Nader (2016), apesar de haver várias espécies de usucapião, é lícito a definição de seu conceito, unitário, apto a demonstrar o conteúdo básico que lhe é próprio. Desta forma, pode-se afirmar que:

Usucapião, ou prescrição aquisitiva, é modalidade de aquisição originária da propriedade, móvel ou imóvel, e de outros direitos reais. Donde se infere que a usucapião possui duplo caráter: ao mesmo tempo em que o possuidor adquire o domínio da coisa, o proprietário a perde (NADER, 2016. p. 122).

Melo (2014, p.76) destaca que a usucapião “é o único caso no direito brasileiro em que a prescrição é aquisitiva, isto é, fonte de criação de direitos, tendo em vista que a prescrição normalmente é sinônimo de extinção de direitos”.

Donizetti (2018a) observa que, hoje em dia, a usucapião é vista claramente como a reunião das funções sociais da posse e da propriedade, onde o possuidor que tem a propriedade aparente e exerce a função social da posse, lhe resulta no direito ter a propriedade verdadeira. Outrossim, o proprietário que não cumpre a função social da propriedade, acaba por abandonar o objeto do seu direito, como que desistindo de sua propriedade, acabando por perdê-la.

A finalidade da usucapião é definida por Venosa (2012, p. 165):

A finalidade do usucapião é justamente atribuir o bem a quem dele utilmente se serve para moradia ou exploração econômica. Cabe também ao Estado regular sua intervenção sempre que as riquezas não forem bem utilizadas ou relegadas ao abandono, redistribuindo-as aos interessados e capazes de fazê-lo.

Quanto à fundamentação da usucapião, Nader (2016, p.130) assim descreve:

Além do valor segurança, imperativos de justiça social levam à formação do instituto jurídico. De um lado, tem-se a considerar a inércia do proprietário, que se desliga psicológica e fisicamente do imóvel, permitindo, com a sua omissão, que terceiros exercitem a posse com *animus domini*, não lhes opondo resistência. A este propósito, recorde-se o sentido do brocardo “*dormientibus non succurrit ius*” (o *Direito não socorre aos que dormem*). Dada a função social da propriedade, o descaso ou negligência do proprietário, deixando o imóvel em estado de abandono, constitui um motivo de preocupação da sociedade, que se preocupa cada vez mais, em face do permanente crescimento dos índices demográficos, com o aproveitamento da utilidade e capacidade produtiva em geral das terras e das unidades edificadas. Em contrapartida à omissão, o possuidor apropriou-se da coisa, mantendo-a publicamente e revelando interesse em tirar proveito de sua utilidade.

Por fim, pode-se dizer que o fundamento da usucapião está consolidado no princípio da utilidade social, no interesse de se dar estabilidade e segurança à propriedade, bem como de se estabelecer as aquisições e facilitar a prova do domínio. E segundo consagrada doutrina, o instituto da usucapião repousa na paz social e demonstra a firmeza da propriedade, isentando-a de reclamações inesperadas, cortando pela raiz um grande número de litígios e plantando a paz e tranquilidade na vida social. Desta forma, tem a aprovação e concordância dos povos antigos e modernos (GONÇALVES, 2017).

“A posse prolongada no imóvel pode conduzir à aquisição da propriedade, se presentes determinados requisitos estabelecidos em lei” (VENOSA, 2018, p. 221). Desta forma, passaremos ao estudo dos requisitos da usucapião.

### 3.2 Requisitos da usucapião

Para que ocorra a usucapião é fundamental a reunião de certos requisitos, “que dizem respeito às pessoas a quem interessa, às coisas em que pode recair e à forma por que se constitui. Assim, podem ser classificados em requisitos pessoais, reais e formais” (GOMES, 2012, p. 181).

Nader (2016, p. 124) também faz referência aos requisitos para a obtenção da usucapião:

Para obter a propriedade por intermédio da usucapião, o interessado há de satisfazer os seguintes requisitos, que se apresentam em três categorias:

- a) *requisitos pessoais*– dizem respeito à capacidade do possuidor;
- b) *requisitos reais* – referem-se à coisa e aos direitos suscetíveis de

usucapião; c) *requisitos formais* – guardam pertinência com a posse e seus predicados.

Nos *requisitos pessoais* é preciso que o adquirente seja capaz e possua qualidade para adquirir a propriedade por esse modo, pois existem causas que impossibilitam a aquisição da propriedade por essa forma, referente a pessoa do possuidor. Desta maneira, não havendo a prescrição entre marido e mulher, ascendentes e descendentes, entre incapazes e seus representantes, nenhum deles pode adquirir o bem do outro por usucapião. Existem, também, outros proprietários que não podem perder a propriedade por usucapião, neste quadro se encontram as pessoas jurídicas de direito público, cujos bens são imprescritíveis (GOMES, 2012).

Quanto aos *requisitos reais*, ainda, segundo Gomes (2012, p. 182):

Requisitos reais. Não são todas as coisas nem todos os direitos que se adquirem por usucapião. Certos bens consideram-se imprescritíveis. São, em princípio, os que estão fora do comércio, tais como os bens públicos. Mas, entre as coisas que estão no comércio, há algumas que não podem ser alienadas, porque pertencem a pessoas contra as quais não corre a prescrição. Quanto aos bens dominiais, não se admite sejam adquiridos por usucapião, embora suscetíveis de aquisição por outros modos. O princípio, no entanto, é rejeitado em algumas legislações

Ribeiro (2012) destaca que os requisitos reais se relacionam às coisas e direitos que podem ser adquiridos por usucapião. Por fim, só se adquire por meio da usucapião os direitos reais recaentes sobre coisas prescritíveis, como: a propriedade, uso, habitação, enfiteuse, usufruto, etc.

Os *requisitos formais* abrangem os elementos inerentes à usucapião, os quais lhe dão forma própria. A posse e o lapso de tempo são fundamentais à caracterização do instituto, sendo assim pressupostos comuns a todas as espécies. Outros são denominados requisitos especiais, como a boa-fé e o justo título, os quais são necessários na usucapião ordinária (RIBEIRO, 2012, v. 1). Desta forma se faz necessário conhecer um pouco sobre cada um deles.

### 3.2.1 Posse

A posse, conforme já estudado em capítulo próprio, é o requisito mais importante da usucapião, onde sem este, não pode existir a usucapião. A posse que



leva à usucapião deve ser efetuada com intenção de ser dono, ser mansa e pacífica, contínua e pública (GOMES, 2012).

No mesmo sentido Ribeiro (2012, v.1, p. 284), enfatiza:

A posse é o requisito fundamental, devendo revestir-se de animus domini, isto é, aquela vontade ou intenção de proprietário - [...], para que se afaste aquela que, embora mantida diretamente, seja exercida em nome de terceiro e que não gera qualquer direito (fâmulos, locatário, usufrutuário etc.). Deve ser mansa e pacífica e contínua, afastada de violência, clandestinidade ou precariedade [...].

No mesmo sentido preceitua o artigo 1.200 do CC/2002: “É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária”. Contudo, segundo Araújo (2013), o possuidor pode estar de má-fé, porque sabe que a área não lhe pertence, mas diante da inércia do proprietário acaba por gerar usucapião. Assim ele pode ter ocupado a área de forma pacífica, pública e sem qualquer abuso de confiança, por não ter qualquer relação jurídica prévia entre as partes. Porque por mais que a posse viciosa seja fato impeditivo para a usucapião, está só poderá ser alegada pelo possuidor lesado, pois o vício neste caso é relativo à pessoa, e não a posse.

Araújo (2013), salienta que a posse com a finalidade de usucapião não pode ser confundida com a posse para proteção possessória, a qual tem a finalidade de defender a posse do proprietário contra esbulho ou turbção de terceiros. Porém, ambas exigem o elemento corpóreo como característica comum de ocorrência.

Conforme relata Venosa (2018), a posse pode ser transferida por ato *entre vivos* e por *causa da morte*. Para isso o sucessor soma a sua posse o período de seu antecessor, sendo está uma possibilidade do possuidor, o sucessor *inter vivos*. É o que descreve o Código Civil, em seu artigo 1.243:

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

A posse e o tempo compõem os pressupostos básicos na aquisição por usucapião. Para que a posse se transforme em propriedade é necessário que a ela se junte o fator tempo (GONÇALVES, 2017).

### 3.2.2 Tempo

O tempo é indispensável no instituto da usucapião, tendo em vista que a base de sua caracterização depende da inércia prolongada do proprietário, o qual possibilita a transformação de uma situação fática em jurídica em favor do possuidor. O tempo é um requisito exigido em todas as espécies de usucapião (ARAÚJO, 2013).

O prazo para usucapir bens imóveis é longo, por acreditar-se que o lapso temporal maior gera mais possibilidade para o proprietário se opor à posse do prescibente e reivindicar o bem. Considera-se que o dono do imóvel tenha interesse em conservá-lo, de maneira que sua inércia deve ficar exposta à prova durante um maior lapso de tempo (GOMES, 2012).

Porém, o lapso temporal varia de acordo com a espécie de usucapião, onde Melo (2012, p. 183) refere:

A diversidade de prazos é também estabelecida em função dos requisitos exigidos para a consumação da usucapião. Abrevia-se o prazo quando o possuidor preenche os requisitos suplementares de justo título e boa-fé, mas, neste caso, o alongamento ou a abreviação do lapso do tempo não decorre de fatores externos. O que influi é o modo por que se possui, o teor da posse.

No que se refere à contagem do prazo, Donizetti (2018a, p.738) descreve que:

Com relação à contagem do prazo, incidem as regras do art. 132 do Código. O importante, aqui, é determinar qual o **termo inicial** (*dies a quo*). Haverá de ser sempre o momento em que é gerada a expectativa do direito de propriedade, ou propriedade putativa, que é o exato momento em que se configura a posse *ad usucapionem* (tecnicamente, é o momento em que a condição suspensiva começa a ser implementada). Logo, deve-se atentar para o **caráter jurídico e incontestado** da posse. Isso porque, se a posse tiver sido adquirida por violência ou clandestinidade, somente poderá haver posse *ad usucapionem* **após ano e dia** daquela data, quando, então, seu vício terá convalidado. Ademais, deve-se verificar se, naquele momento, não há disputa da posse, pois, caso contrário, não haverá o caráter de **mansa e pacífica** (grifo do autor).

Não é obrigatório que o usucapiente exercite por si mesmo e por todo o lapso temporal os atos possessórios, como: cultivo do terreno, presença do imóvel, conservação da coisa, pagamento de tributos, etc. São igualmente considerados e legítimos os atos exercidos por intermédio de empregados, agregados ou prepostos (PEREIRA, 2018).

O exercício da posse deve perdurar por todo o lapso temporal de forma contínua, sem interrupção e sem oposição. A posse, sendo realizada com claro conhecimento e visualização de todos que por ali passam, bem como com a anuência dos vizinhos, faz presumir-se que não existe direito contrário ao exposto pelo possuidor. Se essa situação permanecer por tempo especificado na lei, a usucapião é consumada, sendo que qualquer fato posterior se mostrará inútil porque irá colidir com o fato consumado (GONÇALVES, 2017).

Dando continuidade, será dissertado a seguir sobre o justo título.

### 3.2.3 Justo título

Justo título pode ser definido como um título hábil, com potencialidade de transferir a propriedade, ainda que não se efetive a transferência por algum motivo, ou pela supressão de algum ato indispensável para que fosse eficaz. Desta forma, quem possui justo título, considera-se necessariamente proprietário, mesmo que não o seja; e, para que se considere justo, o título não precisa se tornar um documento escrito (DONIZETTI, 2018a).

Araújo (2013, p. 260) explica:

Título não se confunde com documento, pois a posse titulada não é posse documentada. O título expressa a causa, e sua prova pode ser realizada por todos os meios legítimos. O exercício de fato da posse, sem qualquer vício, constitui título como, por exemplo, o herdeiro que ocupa o imóvel em virtude do falecimento de seu genitor. O evento morte é fato jurígeno *stricto sensu*, *que tinha a ocupação do sucessor. Nessa concepção, título é o fato* ou conjunto de fatos de que uma situação jurídica tira a sua existência ou modo de ser.

Já Venosa (2018, p.229) descreve:

A noção de justo título está intimamente ligada à boa-fé. O justo título exterioriza-se e ganha solidez na boa-fé. Aquele que sabe possuir de forma violenta, clandestina ou precária não tem justo título. Documento que faz crer a todos transferir a propriedade é justo título. Cabe ao impugnante provar a existência de má-fé, porque (a) boa-fé se presume.

No mesmo sentido, Tartuce (2017, p. 199) descreve que “deve ser considerado justo título para a usucapião ordinária o instrumento particular de

compromisso de compra e venda, independentemente do seu registro ou não no Cartório de Registro de Imóveis”.

Araújo (2013, p.266) explica que “um dos documentos que constituem grande importância no sistema jurídico brasileiro como justo título é o compromisso de compra e venda. Sua aceitação como justo título está pacificada pela jurisprudência do STJ após a edição da Súmula 84: “é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro”. Essa súmula, segundo o referido autor, representou a valorização da função social da posse e concedeu ao compromisso de compra e venda a força de direito real, visto que o documento será oponível pelo possuidor de boa-fé por meio de embargos de terceiro.

De forma geral, pode-se definir “justo título” como sendo uma forma que abrange todos os casos em que alguém, por motivo plausível, exercendo a posse como se fosse proprietário e, decorrido o lapso temporal exigido por lei, possa acreditar que venha a adquirir o domínio da coisa possuída. Assim, o justo título deve ser compreendido como o fundamento e a causa da aquisição de direito (RIBEIRO, 2012).

Portanto, o justo título não se trata, obrigatoriamente, de um documento, entretanto, de um ato translativo que qualifica um sujeito a se tornar proprietário de um determinado bem (LISBOA, 2013).

### **3.2.4 Boa-fé**

A posse é de boa-fé quando o possuidor não tem conhecimento dos vícios que a cercam, ou que simplesmente não existem vícios. Os vícios da posse, como visto em capítulo próprio, são a violência, a clandestinidade e a precariedade, os quais se referem a um modo de aquisição proibido. Assim, não se pode esquecer que a posse é transmitida com os mesmos caracteres em que foi adquirida, conforme descreve o artigo 1.203, do CC/2002; o que significa que a posse não se torna viciosa durante sua manutenção se esta é adquirida de forma injusta, assim se mantendo (DONIZETTI, 2018a).

Para o possuidor ter direito à usucapião ordinária, ele deverá juntar à sua posse, além do tempo e do justo título, a boa-fé. Embora a presença da boa-fé seja fundamental em vários institutos, além da usucapião, o Código Civil não chegou a definir seu conceito (ARAÚJO, 2013).

A boa-fé deve ser mantida durante todo o prazo aquisitivo, sendo que a má-fé, após consumado o lapso aquisitivo, não impede a aquisição do domínio. A matéria é de prova (VENOSA, 2018). O Código Civil, em seu artigo 1.201, expressa:

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.  
Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

Deste modo, a boa-fé é a crença do possuidor de que a coisa legitimamente lhe pertence e má-fé é o oposto. Assim sendo, uma posse de boa-fé se difere da de má-fé pela posição psicológica do possuidor, onde se tem conhecimento do vício, sua posse é de má-fé; e o oposto, se o desconhece, é de boa-fé (RIBEIRO, 2012). É o que preceitua o CC/2002, art. 1.202: “A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente”.

Por fim, Donizetti (2018a) ressalta que a exigência da boa-fé pelo possuidor está atrelada ao fato de impedir que o invasor ou seus cúmplices, que o sucederam na posse, tenham o direito de adquirir a posse por meio da usucapião ordinária, a qual exige um lapso temporal menor em relação a forma extraordinária. Assim, se uma pessoa invadiu um imóvel e dela expulsou o proprietário (posse violenta), ou se invadiu às escondidas (posse clandestina), não será possuidor de boa-fé. E, se transferir essa posse para alguém que sabe da invasão, esta pessoa também a possuirá de má-fé.

Analizados o conceito, fundamentos e requisitos da usucapião, serão conhecidos, a seguir, suas espécies.

### 3.3 Espécies da usucapião

“A usucapião forma-se pela posse ininterrupta da coisa, durante um tempo determinado, que varia de acordo com a sua modalidade” (NADER, 2016, p.122).

Podem ser objeto de usucapião, tanto bens móveis quanto imóveis, porém, é mais frequente em bens imóveis, o qual apresenta três espécies:

[...] a extraordinária, a ordinária e a especial ou constitucional, dividindo-se a última em rural (pro labore) e urbana (pró-moradia ou pro misero e familiar). Há, ainda, uma modalidade especial, a usucapião indígena, estabelecida no Estatuto do Índio (Lei n. 6.001/73), cujo art. 33 dispõe: “O índio integrado ou não, que ocupa como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena” (GONÇALVES, 2017, p. 254).

Conforme Melo (2014), pode-se identificar no direito brasileiro seis espécies de usucapião de imóveis: a usucapião especial; a extraordinária; a ordinária; e a familiar, sendo que estas quatro espécies são disciplinadas pelo Código Civil. Tem-se também a usucapião coletiva, a qual está prevista no Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/01); e a usucapião administrativa, prevista na lei que criou o programa Minha Casa, Minha Vida (Lei n. 11.977/09). Além destas seis espécies, existe também a usucapião indígena, regulada pelo Estatuto do Índio (Lei n. 6.011/73), mas essa modalidade não será objeto do presente estudo.

Para melhor entendimento das modalidades, a seguir será dissertado sobre cada uma delas.

#### 3.3.1 Usucapião extraordinária

A usucapião extraordinária é descrita no art. 1.238, do CC/2002, e seus requisitos são: possuir o imóvel por quinze anos, exercer posse com ânimo de dono, de forma contínua, mansa e pacífica. Esse tempo pode se reduzir para dez anos se o possuidor estiver fixado moradia habitual no imóvel, ou tiver realizado obras ou serviços de caráter produtivo (GONÇALVES, 2017).

De acordo com Donizetti (2018a), a redução de tempo se deve a alteração do Código Civil de 2002, o qual inspirou-se na função social da posse. Mas, para isso, depende que o possuidor tenha a posse *ad usucapionem* do imóvel que reside

habitualmente, ou que exerça alguma atividade produtiva. Portanto, a usucapião extraordinária, com prazo reduzido, somente pode ser pleiteada por quem tenha residência habitual e não esporádica ou temporária; desta forma, excluem-se os imóveis residenciais distantes do usucapiente, como casa de praia, sítio em que passa o verão, feriados, finais de semana.

O requisito essencial da usucapião extraordinária, de acordo com Tartuce (2017, p. 201, grifo nosso) é:

[...] a posse mansa e pacífica, ininterrupta, com *animus domini* e sem oposição por 15 anos. O prazo cai para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo, ou seja, se **a função social da posse estiver sendo cumprida** pela presença da *posse-trabalho*.

Tartuce (2017), ainda, destaca que tanto no prazo de 15 anos, como no de 10 anos, não há o dever de se provar a boa-fé ou o justo título, existindo uma presunção absoluta da presença desses elementos. Desta forma, pode-se dizer que o requisito é único: a presença da posse com os requisitos impostos pela lei.

Assim sendo, conclui-se que, sob a nova perspectiva do Código Civil de 2002, a usucapião extraordinária, nos dois prazos necessários para a sua consumação, dispensa a investigação subjetiva da boa-fé do possuidor no caso concreto. Portanto, na apuração de um lapso temporal prescricional aquisitivo, o juiz deverá analisar a utilização do imóvel e a intenção do usucapiente de lá residir ou efetuar obras de caráter produtivo. A modificação do código possui notório caráter social ao aumentar a possibilidade de usucapião e dispensar o requisito da boa-fé (VENOSA, 2018).

### 3.3.2 Usucapião ordinária

A usucapião ordinária está tipificada no artigo 1.242, do CC/2002, o qual descreve: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”. E o parágrafo único, do mesmo artigo, descreve que o prazo será reduzido pela metade, ou seja, 5 anos, se os possuidores tiverem estabelecido sua moradia ou tiverem efetuado investimentos de interesse social e econômico no imóvel.

**Esta modalidade apresenta duas subespécies**, uma que se perfaz em dez anos de posse e a outra, em cinco. **A primeira, definida no caput do art. 1.242 do Código Civil, exige, além do preenchimento dos requisitos comuns, justo título e boa-fé** – selo que distingue, basicamente, a usucapião ordinária da extraordinária. Nesta, o prazo é maior justamente porque se dispensam os dois requisitos (NADER, 2016, p. 138, grifo nosso).

Tartuce (2017, p.200, grifo nosso) descreve sobre a segunda subespécie:

Além dessa forma de usucapião prevista no *caput* do art. 1.242 do Código Civil, o seu **parágrafo único trata da usucapião ordinária por posse-trabalho**. Isso porque o prazo cai para cinco anos se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. Em resumo, a usucapião é possível, com prazo reduzido, havendo a estudada *posse qualificada* pelo cumprimento de uma função social, em um sentido positivo.

Rizzardo (2016) descreve, também, que, ao ler o artigo, observa-se que a distinção entre a usucapião extraordinária e a ordinária reside na obrigatoriedade dos requisitos do justo título e da boa-fé para a ordinária, cuja existência é presumida na modalidade extraordinária, em que o prazo é mais longo.

Na forma ordinária, o tempo de posse deve ser atingido de uma vez só, de forma que não é possível a soma de lapsos temporais possessórios com o objetivo de alcançar o prazo legal, sob pena de ter que recomeçar um novo prazo caso a posse seja interrompida e logo depois de reiniciada. Mas isso não significa que o possuidor deve ter sempre a apreensão física direta do imóvel, que resida no mesmo. Se o possuidor não mora, nem trabalha no imóvel, pode mesmo assim manter a posse ininterrupta, contanto que os atos possessórios continuem a ser exercidos e que continue a dar destinação econômica ao bem, ou seja, que continue sendo o possuidor (BRANDELLI, 2016).

Por fim, pode-se concluir, conforme Donizetti (2018a, p. 742, grifo do autor) que “a usucapião ordinária tem por objetivo exatamente consolidar a **propriedade putativa**, ou seja, dar o direito de propriedade a quem pensava tê-lo, mas não o tinha”.



### 3.3.3 Usucapião especial

A usucapião especial, também chamada de constitucional, é assim denominada porque foi inicialmente prevista na Constituição Federal de 1988, vindo posteriormente a ser reproduzida no Código Civil de 2002. São duas as espécies de usucapião especial: a urbana e a rural (MELO, 2014).

#### 3.3.3.1 Usucapião especial urbana

A usucapião especial urbana individual, também conhecida como usucapião constitucional urbana ou *pro misero*, conforme Brandelli (2016. p. 46), “encontra-se positivada em nosso ordenamento jurídico no art. 183 da Constituição Federal, no art. 1.240 do Código Civil e no art. 9º da Lei n. 10.257/2001”. Segundo o autor, o primeiro requisito para este tipo de usucapião é o de direito de propriedade sobre imóvel urbano de até 250 metros quadrados. Apesar de ter limite máximo para a área ser usucapida, não se fala em limite mínimo. O imóvel urbano pode ser formado por terreno nu ou edificado, podendo também ser unidade autônoma de condomínio edilício, desde que preenchidos os requisitos para este tipo de usucapião.

Gonçalves (2017, p.260) é contrário em relação ao terreno sem edificação:

Tal espécie não se aplica à posse de terreno urbano sem construção, pois é requisito a sua utilização para moradia do possuidor ou de sua família. Por outro lado, não reclama justo título nem boa-fé, como também ocorre com a usucapião especial rural.

Na usucapião urbana, a posse *ad usucapionem* deve ser incontestada e ininterrupta por cinco anos. Assim, para que o sucessor continue com a posse do usucapiente, quer por *causa mortis*, ou por ato *inter vivos*, é fundamental que tenha residido no imóvel por cinco anos, ou que sua família tenha cumprido essa exigência. Da mesma forma, o usucapiente não pode ser proprietário de imóvel nem urbano, nem rural (DONIZETTI, 2018a).

### 3.3.3.2 Usucapião especial rural

A usucapião especial rural se encontra descrita no artigo 1.239, do CC/2002. De acordo com Araújo (2013), através deste artigo houve a transposição do artigo 191 da CF/1988, com exceção do parágrafo único. Essa modalidade de usucapião é a mais antiga, pois surgiu na Constituição Federal de 1934 e, desde aquela época, o legislador já exigia que a posse tivesse caráter produtivo, o que permanece até hoje.

O Código Civil de 2002 assim descreve a usucapião especial rural:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Brandelli (2016) relata que a usucapião especial rural, também chamada de usucapião constitucional rural ou *pro labore*, é uma espécie de usucapião aplicável a imóveis rurais de áreas que não ultrapassem 50 hectares, ou seja, 50.000 metros quadrados. A legislação descreve o limite máximo, mas não fala sobre limite mínimo, desde que presente os requisitos para se reconhecer a usucapião rural.

Donizetti (2018a) enfatiza que as terras usucapiendas têm como requisito obrigatório estar localizada em zona rural e esta área não ser maior que cinquenta hectares. Assim como acontece na usucapião especial urbana, se a área possuída for maior, somente os cinquenta hectares serão adquiridos pela usucapião especial, sendo que a área excedente poderá ser adquirida por usucapião extraordinária.

Quanto a soma de posses nessa espécie de usucapião, Gonçalves (2017, p.260) enfatiza:

Não pode, o possuidor acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, uma vez que teriam de estar presentes as mesmas qualidades das posses adicionadas, o que seria difícil de ocorrer, visto que há requisitos personalíssimos incompatíveis com a aludida soma, como produtividade do trabalho do possuidor ou de sua família e moradia no local. É afastada até mesmo a hipótese de adicionamento quando o sucessor a título singular faz parte da família e passa a trabalhar a terra e a produzir, nela residindo.

As características fundamentais desta categoria de usucapião especial constituem-se no seu caráter social. A posse associada ao tempo não é o suficiente, exige-se que a área de terras ocupada seja sua moradia e que a mesma se torne

produtiva pelo seu trabalho ou cultivo direto, assegurando, desta forma, o sustento da família e contribuindo para o progresso social e econômico. Se o fundamento ético da usucapião tradicional é o trabalho, maior destaque se encontra o esforço humano como elemento aquisitivo nesta modalidade especial (PEREIRA, 2018).

### 3.3.4 Usucapião urbana familiar

A modalidade denominada usucapião familiar, também chamada por alguns de usucapião por abandono do lar, foi criada pela Lei n. 12.424, de 16 de junho de 2011, que, ao preceituar sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), introduziu no Código Civil o art. 1.240-A. Apesar de que o intuito do legislador fosse o de considerar os casais de renda baixa, em especial a regularização fundiária, o que ocorreu foi o alcance generalizado da nova espécie de usucapião. E, independente do padrão do imóvel, acabou por atingir propriedades de grande valor, localizadas em áreas nobres das grandes cidades (NADER, 2016).

Tal informação se confirma com a leitura do Código Civil, art. 1.240-A, que assim descreve:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011).

Pereira (2018) explica que a proteção normativa do instituto se baseia em pressupostos específicos, comprovando sua aplicação restrita. Assim, após o abandono, o cônjuge ou companheiro permanece morando no imóvel do qual possui uma parcela da propriedade e, com o decurso temporal de dois anos, adquire a propriedade da fração pertencente ao outro, assim, integralizando o domínio em seu nome. A lei não diferencia os percentuais que cabe a cada condômino para o êxito do dispositivo, assim sendo, a situação de comunhão já é o suficiente para que seja deflagrado o procedimento *ad usucapionem* em relação à fração restante, qualquer que seja a razão da divisão entre as cotas do casal: meio a meio; 20 a 80%; 40 a 60%, etc.

Pereira (2018, p. 129) ressalta, ainda, que:

Quanto ao requisito de não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, defende-se seja adotado o entendimento que vem prevalecendo na jurisprudência para casos análogos, segundo o qual a limitação consiste em que o reivindicante não seja proprietário de *outro imóvel voltado a fins residenciais*. Assim, o ex-cônjuge ou ex-companheiro pode, eventualmente, ser dono de uma loja ou sala comercial e mesmo assim fazer jus à usucapião especialíssima. Em jogo, insista-se, está o direito constitucional à moradia e sua função somente restaria desvirtuada se já houvesse outro(s) bem(s) habitacional(is) sob a titularidade do que pleiteia o domínio na íntegra.

A principal condição para a aplicação da norma do Código Civil, art. 1.240-A, é o abandono do lar, acrescido de moradia com posse direta no imóvel. A norma, além de atingir cônjuges ou companheiros, também pode ser aplicada para homoafetivos; esta ampliação é decorrente do reconhecimento da união homoafetiva como entidade familiar. Desta forma, fica evidenciado que o instituto tem incidência limitada entre componentes da entidade familiar, porém, cabe ressaltar que não se aplica a usucapião em casos de violência para a retirada de um companheiro ou cônjuge do lar, pois a expulsão não é comparada ao abandono (TARTUCE, 2017).

Em conformidade com Melo (2014), esta espécie de usucapião tem características próprias, o que o diferencia das demais espécies, pois, para ser concedido, o requerente deve, obrigatoriamente, provar, em relação ao ex-companheiro ou ex-cônjuge: que este é juntamente com você, coproprietário do imóvel; que o lar foi abandonado voluntariamente por ele, por mais de dois anos. E, por fim, que poderá usucapir a parte do imóvel que era do ex-companheiro ou ex-cônjuge, consolidando, desta forma, a totalidade da propriedade e convertendo-a em um único dono (MELO, 2014).

### **3.3.5 Usucapião extrajudicial**

Uma das formas de agilizar e aperfeiçoar a prestação da tutela jurisdicional consiste na criação de mecanismos extrajudiciais para a solução de conflitos. Este caminho teve como forma embrionária a publicação da Lei n. 11.441/2007, que previu, no sistema jurídico brasileiro, a oportunidade do inventário extrajudicial, além de autorizar a formulação do pedido de separação e divórcio consensual perante o tabelião em cartório (ARAÚJO, 2013).

No ano de 2009, a usucapião administrativa foi introduzida pela Lei n. 11.977/2009, a qual instituiu o programa “Minha Casa, Minha Vida”, com objetivo de retirar do Poder Judiciário a necessidade de intervenção para a regulação de ocupações urbanas de pequeno porte. E, com o advento do Novo Código de Processo Civil em 2015, foi dada uma amplitude maior para a aplicação integral da usucapião extrajudicial, mostrando-se uma boa opção para a sociedade em geral (BRANDELLI, 2016).

Essa inovadora forma de desjudicialização é inserida no ordenamento jurídico, juntamente com o novo Código de Processo Civil de 2015, que, em seu artigo 1.071, introduziu na Lei dos Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973) o artigo 216-A, “admitindo a usucapião extrajudicial, processada diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que situado o imóvel usucapiendo” (GONÇALVES, 2017, p.273).

Entre as ideias que motivaram a edição do Código de Processo Civil de 2015, é perceptível a necessidade de desjudicialização dos conflitos, seja pela retirada de determinadas competências da via exclusivamente judicial, pela simplificação dos procedimentos, ou pelo incentivo à autocomposição. O artigo 1.071 do CPC revela uma inovação de grande importância, em que, para o procedimento extrajudicial de declaração da usucapião, é transmitido ao tabelião de notas e ao registrador de imóveis o papel que era até então do juiz de direito (DONIZETTI, 2018b).

Brandelli (2016) descreve que a usucapião extrajudicial ou administrativa é um procedimento inovador no ordenamento jurídico brasileiro, permitindo, em casos de ausência de litígio, o reconhecimento da aquisição de direitos reais imobiliários diretamente no Registro Imobiliário, sem a necessidade de processo judicial, deixando, assim, o caminho mais rápido e menos oneroso, tanto monetariamente, quanto psicologicamente. E, em decorrência, contribuindo para a redução de demanda de processos remetidos ao Poder Judiciário.

Donizetti (2018b, p. 1.489) argumenta que através da usucapião extrajudicial “poderá ser reconhecida administrativamente qualquer modalidade de usucapião (extraordinária; ordinária; especial rural; especial urbana; coletiva; por abandono do lar), desde que preenchidos os requisitos legais”.

Já Venosa (2018) enfatiza que o procedimento extrajudicial se apresenta útil nas espécies de usucapião simples ordinária e extraordinária, mas não é viável nas usucapiões especiais, pois estas exigem prova específica, “como por exemplo na usucapião familiar introduzida pela Lei nº 12.424/2011, que exige algo mais em matéria de prova, além de simples descrição de imóvel” (VENOSA, 2018, p. 245).

Gonçalves (2017, p. 274) salienta: “A inovação da via extrajudicial é facultativa, pois o interessado poderá optar pela propositura da ação judicial ainda que não haja litígio, e integra o fenômeno da desjudicialização do direito [...]”.

Nessa mesma linha, Donizetti (2018b, p. 1.491), também enfatiza:

O procedimento extrajudicial é facultativo e não obstrui a via judicial. A escolha pela via administrativa cabe à parte, que poderá optar por formalizar o pedido judicialmente, ainda que não haja litígio. Se por acaso a parte escolher o procedimento perante o cartório de registro de imóveis, a sua eventual rejeição não impedirá o ajuizamento da ação respectiva, com a diferença de que, nessa hipótese, o procedimento será evidentemente contencioso.

Por fim, e de acordo com Pereira (2018), ressalta-se que a usucapião administrativa representa uma mera escolha, onde a rejeição do pedido na via extrajudicial não impede o ajuizamento da ação de usucapião, conforme preceitua o CPC, art. 1071 (art. 216-A, § 9º).

Analisado o instituto da usucapião em seus aspectos gerais, requisitos e espécies, em sequência será dissertado sobre o tema principal do presente trabalho, os procedimentos de reconhecimento da usucapião.

## **4 PROCEDIMENTOS DE RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO**

O procedimento de usucapião, de acordo com a nova redação do Código de Processo Civil, instituído pela Lei n. 13.105/2015, trouxe inovações no instituto e na forma de reconhecimento do mesmo. Dessa forma, o conteúdo do capítulo abordará inicialmente sobre a ação declaratória de usucapião de terras particulares, passando após à análise dos procedimentos de reconhecimento da usucapião na forma judicial e extrajudicial. E, em sequência, discorrer-se-á sobre o tema central deste trabalho, a usucapião requerida por quem já é proprietário.

### **4.1 Ação declaratória de usucapião**

O Código Civil, em seu artigo 1.241, descreve que a ação de usucapião tem efeito declaratório: “Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel”. E, segundo o seu parágrafo único: “A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis”.

Já a ação declaratória encontra-se tipificada no Código de Processo Civil de 2015, no artigo 19, que descreve: “O interesse do autor pode limitar-se à declaração: I - da existência, da inexistência ou do modo de ser de uma relação jurídica; e II - da autenticidade ou da falsidade de documento”.

Nader (2016) explica que o procedimento da ação de usucapião possui natureza declaratória, pois a aquisição da propriedade é obtida através do

preenchimento fático dos requisitos pertinentes a cada espécie. Onde, no caso de o usucapiente ser acionado judicialmente com o pedido de imóvel, este conseguirá se defender provando o preenchimento dos requisitos da usucapião. Mas, para a obtenção do título de domínio, precisará ajuizar a ação própria.

Com relação à propositura da ação de usucapião, Venosa (2018, p.245) relata:

O foro competente para a propositura da ação é o da situação do imóvel. Quando a União Federal demonstrar interesse, desloca-se a competência para a Justiça Federal. Esse interesse é jurídico, isto é, contestação ou alegação de que a decisão possa prejudicar direito da União, não bastando simples pedido de acompanhamento do feito.

O artigo 1.238, do Código Civil, descreve que a sentença declara a usucapião. Isto se aplica a todas as espécies de usucapião, em que o direito é alcançado pelos requisitos do tempo, da posse e mais da boa-fé e justo título. Assim, independe da sentença e o juiz está limitado a declarar uma situação jurídica preexistente, pois, se a sentença fosse necessária para completar o direito, teria efeito constitutivo e não declaratório. Desta forma, preenchidos os requisitos da espécie e lapso temporal, o usucapiente já é proprietário do imóvel (VENOSA, 2018).

Os requisitos da espécie de usucapião, quando preenchidos, geram no possuidor o direito de usucapir, sendo que “a natureza jurídica da sentença que reconheça a aquisição é meramente declaratória do direito adquirido, e não constitutiva. Visa apenas possibilitar a aquisição de um título para o registro. Nesse sentido é constitutiva, do título registrável” (BRANDELLI, 2016, p.25).

Na mesma senda, Nader (2016, p. 122) salienta: “O fato gerador da propriedade não é a sentença judicial, pois esta é apenas declaratória, mas a existência de um conjunto de requisitos. No momento em que o prazo se completa – 2, 5, 10 ou 15 anos –, ocorre a aquisição da propriedade”.

Donizetti (2018) complementa, argumentando que, para adquirir a propriedade, o usucapiente não necessita da sentença judicial, tampouco da sua transcrição no Registro Público. Entretanto, a sentença sendo declaratória de um direito que já foi adquirido, tem grande relevância, não para constituir um direito,



mas sim para declarar a usucapião e, em seguida, servir de fundamento para o registro do imóvel, que é fundamental para dar publicidade à aquisição da propriedade e também completar o histórico do imóvel.

O objetivo da ação declaratória é eliminar a incerteza de uma relação jurídica e a sentença, da mesma forma, será chamada de declaratória, portanto, é possível afirmar que a finalidade da ação declaratória pode ser resumida por uma palavra: certeza. Na verdade, pode-se dizer que entre a ação e a sentença prevalece o princípio da congruência (ARAÚJO, 2013).

Após contextualizar brevemente sobre a ação declaratória de usucapião, passa-se ao procedimento do Código de Processo Civil.

## **4.2 Procedimento do Código de Processo Civil**

O procedimento para a ação de usucapião será comum ou ordinário e a inicial deve ser instruída com planta e descrição precisa do imóvel, possibilitando, assim, a citação dos confinantes e a matrícula correta, resultante da sentença. Ao juiz incumbe averiguar a eficácia da planta apresentada e, se necessário, determinando sua substituição ou complementação. Na fase instrutória, a perícia poderá suprir deficiências (VENOSA, 2018).

Rizzardo (2016, p.273) expõe com detalhes como deverá ser descrita a área a ser usucapida:

[...] o autor descreverá o imóvel objeto do usucapião, com a área total, as confrontações, o ponto de referência mais próximo, os pontos cardeais, a metragem dos flancos. Cumpre que apense a planta ou croqui da área, a certidão de registro imobiliário positiva ou negativa. Exporá o tempo de exercício da posse, a sua origem, a forma de uso, as características, se houve posse mansa, pacífica, ininterrupta, com ou sem oposição. No pertinente à planta, a finalidade visa situar o local do imóvel, perceber a sua conformação e localizá-lo dentro do Município.

O processo de usucapião está simplificado no Código de Processo Civil 2015, somente referindo sobre este nos arts. 246, § 3º, e 259:

Art. 246. A citação será feita:

§ 3º Na ação de usucapião de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada.

Art. 259. Serão publicados editais:  
I - na ação de usucapião de imóvel;

O código apenas descreve sobre a citação dos confinantes e, no mesmo sentido, dispõe a súmula 391 do STF: “O confinante certo deve ser citado, pessoalmente, para a ação de usucapião”. E a súmula 263, também do STF, trata sobre o mesmo tema, porém em relação a citação do possuidor: “O possuidor deve ser citado pessoalmente para a ação de usucapião”.

Venosa (2018) argumenta que a referida súmula 263 do STF retrata o cuidado na hipótese em que o usucapiente, apesar de ter o prazo aquisitivo, tenha perdido a posse ou parte dela, devendo o possuidor ser citado. Quanto à súmula 391 do STF, o legislador quer salientar que sem a citação dos confinantes e da pessoa a qual consta no registro imobiliário, o processo será nulo. E a citação por edital será admitida somente nos casos em que essas pessoas estejam em lugar incerto e não sabido.

O autor, ainda, salienta que:

A juntada da certidão do registro imobiliário também é necessária, ainda que negativa, porque o art. 246, § 3º, do CPC exige a citação pessoal dos confinantes. **Em tese, o confinante é pessoa mais interessada em impugnar o pedido.** Não há como se atender ao requisito legal sem a juntada da certidão, embora a lei não o diga. Essa citação é imprescindível. Sua ausência implica nulidade do processo. Basta lembrarmos que, se o titular do domínio for menor, contra ele não corre prescrição (VENOSA, 2018, p.244, grifo nosso).

Já Gonçalves (2018, p. 294) reforça descrevendo que:

Devem ser obrigatoriamente citados para a ação: a) aquele em cujo nome estiver registrado o imóvel; na falta desse registro, juntar-se-á indeclinavelmente certidão negativa comprobatória do fato; b) os confinantes do imóvel; c) se estiverem em lugar incerto, serão citados por editais, o mesmo ocorrendo em relação a eventuais interessados.

De acordo com Rizzardo (2016), depois de realizadas as citações, com ou sem a audiência de conciliação ou mediação, passar-se-á para os atos instrutórios necessários, particularmente em razão da contestação apresentada. Não declarada nenhuma contradição ao pedido, possibilitará a sua apreciação direta pelo juiz, em julgamento antecipado do pedido, conforme autoriza o art. 355 do CPC.

No que se refere ao valor da causa, Gonçalves (2018, p. 294), enfatiza:

Não havendo regra específica sobre a fixação do valor da causa nas ações de usucapião, deve-se adotar o critério estabelecido para a ação reivindicatória no art. 292, IV, do Código de Processo Civil de 2015, que corresponde ao “valor de avaliação da área ou do bem objeto do pedido”. Se assim é no juízo petitório, em que se busca a restituição do imóvel, pela mesma razão será na ação de usucapião, cujo objetivo é o reconhecimento do domínio.

Embora o CPC não especifique, explicitamente, a necessidade de intervenção do Ministério Público, ela se faz necessária por a usucapião se tratar de matéria de interesse social relevante, conforme expressa o art. 178, I do CPC. E a sentença que julgar procedente a referida ação será registrada, através de mandado, no registro de imóveis, cumpridas com as obrigações fiscais (GONÇALVES, 2018).

Pode-se dizer que o procedimento judicial é meramente uma formalidade essencial à obtenção do registro imobiliário, pois o que gera o direito à propriedade não é a sentença judicial, e sim o lapso temporal na posse do imóvel, tanto que a usucapião pode ser alegada como matéria de defesa, através de ação petitória, o que não desobriga a propositura de ação própria, salvo na usucapião especial descrita na Lei n. 10.257/01, do Estatuto da Cidade (NADER, 2016).

Venosa (2018) também refere sobre o reconhecimento da existência da aquisição da propriedade:

**Não se constitui a propriedade pela sentença.** Tendo em vista essa declaratividade, permite-se que **a usucapião possa ser alegada como matéria de defesa**, para obstar ação reivindicatória. **O efeito da sentença na usucapião é extunc, portanto** (VENOSA, 2018, p.243, grifo nosso).

Em conformidade com o entendimento doutrinário, encontra-se a Súmula 237 do Supremo Tribunal Federal, a qual consolidou que: “O usucapião pode ser arguido em defesa”. E em relação a isto, Nader (2016, p.83) enfatiza:

Quando a parte alega a usucapião em matéria de defesa, ainda que prove sobejamente a posse pelo tempo necessário à aquisição do domínio, não obterá sentença declaratória, hábil ao registro da propriedade. Haverá de ajuizar ação específica, para que logre o seu objetivo (NADER, 2016, p.83).

No que tange à sentença, sendo esta julgada procedente, a ação tornar-se-á transcrita através de mandado, no registro de imóveis, cumpridas as obrigações fiscais. E, como a aquisição é originária, não é pago imposto de transmissão *inter vivos*, mas o pagamento de taxas judiciárias deve ser comprovado (VENOSA, 2018).

O referido autor também destaca que:

A sentença é decreto judicial que reconhece direito preestabelecido. A transcrição da sentença no registro imobiliário, com muito maior razão, também é mero requisito regularizador da situação jurídica do imóvel. Com o registro da sentença, terá o titular a situação do imóvel pacificada com relação a terceiros, obtendo o efeito *erga omnes*. Não tem o mesmo sentido da transcrição da transferência do negócio jurídico de alienação, necessário para a aquisição da propriedade (VENOSA, 2018, p.226).

Já Brandelli (2016, p. 25) complementa:

O registro da usucapião declarada é igualmente declarativo, isto é, não constitui o direito real, como acontece com os direitos reais adquiridos negocialmente, por ato inter vivos. O registro, embora não o constitua, lhe confere oponibilidade *erga omnes*, isto é, absolutividade, bem como disponibilidade enquanto um direito real.

Pereira (2018) argumenta sobre a importância da sentença, a qual não é somente um meio de reportar-se à lei civil, como também uma forma de servir como título a ser levado a registro, pois o usucapiente, sem tê-la, eternamente permanecerá na situação de fato e conseqüentemente irregular. Somente a sentença põe fim a irregularidade, proporcionando a segurança que o direito real confere. E, sendo declaratória, exerce efeito retroativo, como se a propriedade fosse obtida desde o dia da tomada da posse no imóvel.

Por fim, pode-se dizer que a usucapião, sendo modo originário de aquisição de propriedade, preexiste à sentença judicial. Deste modo, mesmo que não tenha havido ajuizamento da ação ou sentença, a aquisição originária da propriedade já se realizou, pois a natureza da usucapião é constituída pelos fatos e não pela sentença (LÔBO, 2017).

A seguir, o estudo abordará como se procede na usucapião extrajudicial.

#### **4.3 Procedimento extrajudicial de reconhecimento da usucapião**

O Código de Processo Civil, introduzido pela Lei n. 13.105/2015, trouxe em seu art. 1.071 a adição do art. 216-A ao Capítulo III do Título V da Lei n. 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos), no qual estão elencados os requisitos e é traçado o procedimento para o reconhecimento da usucapião extrajudicial, conforme o texto do *caput* e seus incisos:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

- I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;
- II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;
- III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
- IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

De acordo com o descrito no *caput* do artigo 216-A, a opção via judicial não é afastada, a qual é mantida como uma escolha para o interessado. Assim, depois de optado pela via extrajudicial, o pedido é encaminhado em nome daquele que exerce a posse, para o oficial do Cartório de Registro de Imóveis, com jurisdição sobre o local em que se encontra o imóvel, através de um advogado legalmente constituído para o feito. O imóvel, então, é devidamente descrito com suas confrontações e elementos de identificação (RIZZARDO, 2016).

Essa inovadora sistemática faz com que o procedimento extrajudicial da usucapião seja ampliado, passando a incluir todas as espécies de usucapião em que exista consenso entre o possuidor e demais interessados. Assim, o requerente, munido da documentação descrita no art. 216-A, incisos I a IV, da Lei de Registros Públicos, levará seu pedido ao Cartório de Registro de Imóveis da situação do bem. E, sendo comprovada a posse sobre o imóvel, sua continuidade, duração, inexistência de litígio e outros requisitos legais, a usucapião estará apta ao registro em cartório, de acordo com o art. 216-A, §§ 2º, 3º, 4º e 6º, da LRD (PEREIRA, 2018).

Porém, Tartuce (2017) alerta para as mudanças trazidas pela Lei n. 13.465/2017, a qual alterou em muitos pontos a Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973), modificando a redação do art. 216-A e incluindo mais parágrafos. Essas alterações não se verificam no art. 1.071 do CPC/2015. Desta forma, quando tratar-se de usucapião extrajudicial, deve-se seguir diretamente a Lei de Registros Públicos.

No art. 216- A, I, da Lei n. 6.015/1973, houve mudança na previsão relativa à ata notarial, que inseriu a menção ao art. 384 do CPC/2015, que trata do instituto, conforme segue: “Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião”. Para o autor o objetivo da alteração foi de trazer mais veracidade e segurança para o procedimento (TARTUCE, 2017).

Donizetti (2018b, p. 1.489) complementa:

A ata notarial (inciso I) foi inserida como requisito para o reconhecimento da usucapião extrajudicial porque tem por objetivo constatar uma realidade ou fato que o tabelião presencia ou toma conhecimento. Nesse contexto, ao tabelião caberá atestar o tempo de posse do requerente e seus antecessores (se for o caso). Para tanto, procederá à colheita das declarações do próprio requerente (possuidor) e também de testemunhas (se houver), que poderão certificar se o declarante exerce posse mansa e pacífica sobre a área usucapienda. A competência para lavrar atas notariais é exclusiva dos tabeliões, nos termos do art. 7º, III, da Lei nº 8.935/1994.

Outra alteração trazida pela Lei n. 13.465/2017 foi no segundo requisito formal para a usucapião extrajudicial, art. 2016-A,II, onde:

[...] a norma não mais menciona somente os direitos reais registrados ou averbados. Isso porque é possível a presença de direitos pessoais patrimoniais, caso de contratos, que foram registrados ou averbados na matrícula, caso de uma locação imobiliária (TARTUCE, 2017, p. 232).

A nova redação do 216-A, II, assim se apresenta:

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017).

A planta e o memorial descritivo, com as imposições do inciso II, autorizam não apenas conferir a localização e descrição precisa do imóvel, mas também o preenchimento do requisito da posse mansa e pacífica. Isso é constatado porque a ciência das pessoas ali descritas demonstra que não existe contrariedade referente ao pedido realizado pelo requerente (DONIZETTI, 2018b).

E, de acordo com o art. 216-A, § 2º, da Lei de Registros Públicos:

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para

manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

Tartuce (2017, p. 233, grifo nosso) explana sobre o silêncio do notificado:

Com o intuito de efetivação do instituto, tornando-o possível juridicamente, a regra passou a ser a máxima **quem cala consente**. Por força da Lei 13.465/2017, o trecho final do § 2.º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos passou a ser a locução “interpretando o silêncio como concordância”. Eis aqui a principal mudança decorrente da nova norma que merece, em tal ponto, nosso apoio e elogios.

Já Donizetti (2018b, p. 1.490, grifo nosso) apresenta discordância com a lei e com outros doutrinadores em relação ao silêncio como concordância:

**O silêncio dos titulares, ou seja, a ausência de resposta quanto à notificação, é interpretado como discordância.** Aqui, o tratamento é diferenciado daquele previsto no art. 213, § 4º, da Lei de Registros Públicos. Na hipótese de retificação administrativa de registro ou de averbação, presume-se a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação feita pelo registrador. **Na usucapião administrativa ou extrajudicial, a inércia dos confrontantes ou dos titulares de direito real ou de outro direito averbado ou registrado na matrícula é entendida como discordância, ocasionando o indeferimento do pedido.**

No que se refere a intimação, conforme o art. 216-A, § 3º da Lei dos Registros Públicos, é obrigatório a intimação dos seguintes órgãos para que manifestem interesse na causa:

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

Igualmente, e com o mesmo objetivo de dar publicidade, o art. 216-A, § 4º, da Lei de Registros Públicos aduz que: “§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias”.

Pereira (2018) enfatiza que, no caso de haver impugnação por algum interessado, o pedido de usucapião extrajudicial será rejeitado. Desta forma, o oficial do registro de imóveis enviará os autos ao juízo competente, onde o requerente deverá emendar a inicial para adequá-la ao procedimento comum, conforme preceitua o art. 216-A, § 10, da LRP. Isso ocorre pois esta modalidade, sendo uma

forma consensual, ao apresentar resistência, deverá ser resolvida pela via judicial, mas não de forma automática, cabendo ao requerente optar pela via judicial ou não.

No caso de inexistência ou insuficiência de documentos que comprovem o preenchimento dos requisitos referentes à posse para a usucapião, Tartuce (2017) argumenta que deve-se seguir o procedimento para a produção de prova que trata o art. 216-A, § 15:

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil). (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

Para finalizar, Donizetti (2018b) ressalta que se a documentação estiver completa e os requisitos legais estiverem preenchidos, o oficial registrará a aquisição do imóvel, segundo as descrições exibidas, sendo então permitida a abertura de matrícula conforme preceitua o § 6º, do art. 216-A da LRP. Se o imóvel não estiver matriculado, o oficial do registro realizará a abertura da matrícula e o registro.

Conhecidos a ação e o procedimento de reconhecimento da usucapião judicial e extrajudicial, discorrer-se-á sobre o tema principal do presente trabalho, a usucapião requerido por quem já é proprietário.

#### **4.4 A usucapião requerida por quem já é proprietário**

O proprietário de imóveis, que mantém a posse sobre outro imóvel que não seja de sua propriedade, pode requerer a usucapião sobre este, pois a modalidade de usucapião extraordinária não exige os requisitos específicos de outras modalidades, como a urbana e a rural, em que o possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel, também não limita quanto ao tamanho do imóvel a ser usucapido (RIBEIRO, 2012).

Nader (2016) discorre em seu texto, salientando que o Código Civil de 2002 inovou ao formular, no parágrafo único do art. 1.238, uma alteração do modelo



tradicional de usucapião extraordinária, diminuindo o prazo para dez anos, se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou nele efetuar obras ou serviços de caráter produtivo. O autor, ainda, salienta que: “Para fazer jus ao benefício legal, **o possuidor poderá ter imóveis**. Não se exige prova negativa de domínio” (NADER, 2016, p. 132, grifo nosso).

Nos autos da ação na qual se discutia o reconhecimento da usucapião extraordinária de área rural, o Estado do Rio Grande do Sul interpôs Apelação Cível nº70076849108, ao Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, para a reforma de sentença que julgou o mérito procedente. O apelante sustentou sobre a necessidade de reconhecimento da imprescritibilidade do bem imóvel, uma vez que se trata de terra devoluta. Em suma, pugnou pelo provimento do apelo para reformar a sentença e julgar improcedente a demanda. Subsidiariamente, pediu a redução do valor fixado a título de honorários advocatícios sucumbenciais. Em unanimidade, os desembargadores negaram provimento ao apelo, mantendo a sentença. O julgamento ocorreu perante a 17ª Câmara Cível, cujo relator foi o desembargador Giovanni Conti, no dia 26 de abril de 2018, em Porto Alegre, e disponibilizado no Diário da Justiça no dia 07 de maio de 2018.

Observa-se o texto da ementa em:

**Ementa:** APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. **AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO.** PARTE AUTORA PREENCHEU OS REQUISITOS NECESSÁRIOS DO ART. 1.238 DO CC/2002. CUMPRIMENTO DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS DA USUCAPIÃO. PEDIDO ALTERNATIVO. REDUÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. Art. 1.238 do Código Civil de 2002. **Para que seja reconhecida a usucapião extraordinária, é necessária a existência da posse, que perdure, ininterruptamente, por determinado período de tempo, de forma mansa e pacífica, com a intenção do possuidor de tê-la como sua.** Portanto, incumbe ao autor produzir a prova de sua posse prolongada, ininterrupta, mansa e pacífica, como também do animus domini, e aos réus a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor. Inteligência do art. 373, I e II, do CPC/2015. Caso. Demonstrado nos autos que a parte autora preencheu os requisitos legais para a aquisição da área rural, é de ser acolhido o pleito prescricional aquisitivo. Manutenção da sentença. Honorários sucumbenciais. Minoração. Impossibilidade. Art. 85 do NCPC. Os honorários devem ser arbitrados consoante apreciação equitativa pelo juiz e levando-se em consideração a natureza, o valor da ação e o trabalho despendido pelo profissional, razão pela qual imperiosa a manutenção da verba honorária. Sentença mantida. NEGARAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70076849108, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Giovanni Conti, Julgado em 26/04/2018).

Conforme se observa na ementa acima colacionada, verifica-se que, para o julgamento da usucapião extraordinária, conforme abordado pelos doutrinadores supracitados, é necessário o preenchimento dos requisitos constantes no art. 1.238 do CC/2002, fundamentais para o reconhecimento desta espécie de usucapião. Desta forma, em análise ao acórdão, vê-se que, independentemente de título de boa-fé, e por manter a posse mansa e pacífica sobre o imóvel, por lapso temporal determinado na modalidade, o autor, segundo a sentença, pode adquirir a propriedade do imóvel rural.

No que se refere a espécie de usucapião ordinária, tipificada no Código Civil, art. 1.242, a modalidade se diferencia da extraordinária por exigir justo título e boa-fé, o que faz com que seu prazo seja reduzido em relação a usucapião extraordinária (RIZZARDO, 2016). Porém, não é exigido em seu texto que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel, conforme verificado em decisões judiciais.

Em análise à sentença que discutia o reconhecimento de usucapião ordinário de área rural, o autor interpôs Apelação Cível nº 70077575769, ao Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, para a reforma da sentença que julgou improcedente a ação. A apelação foi conhecida e provida por unanimidade pela 20ª Câmara Cível, cuja relatora foi a desembargadora Walda Maria Melo Pierro, julgada no dia 29 de agosto 2018 e disponibilizada no Diário de Justiça em 04 de setembro de 2018. Observa-se o texto da ementa em:

**Ementa:** APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. JUSTO TÍTULO. Nos termos da legislação pátria, para a declaração de domínio mediante o instituto do usucapião, **exige-se a comprovação da posse mansa, pacífica e ininterrupta, durante determinado lapso temporal, além do chamado ânimo de dono. Mostra-se possível usucapir também com base em posse adquirida em justo título, usucapião ordinário, como dispunha o art. 551 do CC/1916 e dispõe o art. 1.242 do CC/2002.** Justo título é o documento com aparência de legítimo e válido, mesmo que o ato seja, na verdade, translativo, inapto a transferir a propriedade. Requisitos demonstrados. Procedência da ação que se impõe. DERAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70077575769, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 29/08/2018).

Como demonstrado na ementa acima transcrita, não se requer para a espécie de usucapião ordinária, nada mais do que os requisitos descritos em seu tipo: artigo

1.242, CC/2002. Ou seja, não se exige que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel.

Já em relação a usucapião rural, o próprio artigo 1.239 expressa claramente “não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano”, o que é frisado nos julgamentos de ações desta espécie, pois, conforme análise de sentença que discutia o reconhecimento de usucapião especial rural, a qual o réu interpôs Apelação Cível nº70073955155, ao Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, para a reforma da sentença que julgou procedente a ação. A apelação foi desprovida por unanimidade pela 19ª Câmara Cível, cuja relatora foi a desembargadora Mylene Maria Michel, julgada no dia 07 de junho de 2018 e disponibilizada no Diário de Justiça em 17 de julho de 2018. Observa-se o texto da ementa em:

**Ementa:** APELAÇÃO CÍVEL. **USUCAPIÃO** (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE USUCAPIÃO. **MODALIDADE ESPECIAL RURAL**. USUCAPIÃO ENTRE HERDEIROS. COMPROVADA A POSSE EXCLUSIVA E OS REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA A MODALIDADE. 1. Pretensão fundada na usucapião especial rural, regida pelo disposto no artigo 191 da Constituição Federal. 2. A jurisprudência tem admitido a possibilidade do reconhecimento da prescrição aquisitiva entre condôminos, desde que demonstrada, como primeiro pressuposto, a posse exclusiva sobre a coisa. A mesma possibilidade se estende a herdeiros, de usucapirem contra os demais. 3. Prova oral, documental e pericial comprobatória da implementação dos requisitos exigidos na espécie: **possuidor não proprietário de outros bens**, de imóvel em zona rural, de metragem não superior a cinquenta hectares, por cinco anos ininterruptos e sem oposição, nele desenvolvendo atividade produtiva, a par de ser utilizado como moradia. Sentença de procedência mantida. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70073955155, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mylene Maria Michel, Julgado em 07/06/2018).

Pode-se observar que, em conformidade com as outras espécies de usucapião analisadas, na especial rural, os desembargadores mantêm sua fundamentação com base no descrito no artigo correspondente à espécie em discussão. Assim, vê-se claramente a exigência de que o possuidor não pode ser proprietário de outros imóveis, conforme requer a tipicidade da usucapião ordinária.

A espécie de usucapião extrajudicial, conforme já estudado em item próprio, permite o reconhecimento de qualquer modalidade de usucapião, desde que preenchidos os requisitos de cada espécie e que nelas não exista litígio (DONIZZETI, 2018b).

Não analisaremos as modalidades especial urbana e urbana familiar, pois, assim como na usucapião especial rural, essas espécies de usucapião têm como requisito legal apresentar a negativa de domínio, o que não é o foco do presente estudo.

Por fim, não vemos óbice nos procedimentos de usucapião extraordinária, em que os prazos não são encurtados, a que o usucapiente seja proprietário de outros bens imóveis.

## **5 CONCLUSÃO**

O presente trabalho monográfico expôs a aquisição de propriedade imóvel pelo instituto da usucapião, o qual se apresenta como uma forma originária de aquisição de propriedade através da posse prolongada no tempo. Para o reconhecimento do mesmo, o possuidor necessita preencher os requisitos inerentes a espécie a qual se amolda, para então lograr o título de proprietário do bem.

Para a realização do estudo sobre a usucapião, iniciou-se pela análise da legislação brasileira vigente, doutrinas da área em questão, assim como súmulas e jurisprudências. Para isto, estruturou-se a monografia em cinco capítulos, responsáveis por dividir o trabalho nos elementos que o compõem.

O primeiro capítulo trata da introdução, na qual se apresentou a descrição do tema, da situação problema, o objetivo geral, a hipótese, bem como os procedimentos metodológicos utilizados e a estrutura dos capítulos.

No segundo capítulo foi abordado o instituto da posse e da propriedade. Iniciando-se o estudo pela posse, sua conceituação, forma aquisitiva e seus efeitos. Passando-se, após, ao estudo da propriedade, seu conceito, sua função social, as formas aquisitivas e, por último, a análise da perda da propriedade. A abordagem sobre esses institutos mostrou-se de suma importância, pois se chegou à conclusão de que para o reconhecimento da usucapião, a posse e a propriedade devem estar associadas, bem como uma pessoa exercendo a posse sobre um bem com poderes equivalentes ao proprietário, mostra-se proprietário do mesmo. Sendo a posse a

visibilidade da propriedade, não é possível ao olhar do leigo distinguir o possuidor do proprietário.

O terceiro capítulo tratou do instituto da usucapião, observando sua origem, conceito e fundamentação, seguido da análise dos seus requisitos e suas espécies existentes. No estudo sobre a origem da usucapião se mostrou relevante a descoberta de que o mesmo teve sua origem no direito romano, consagrado na Lei das Doze Tábuas, datada do ano 455 a.C. E, como conceituação, mostra-se uma forma originária de aquisição de propriedade e, sendo uma forma aquisitiva, é fonte de criação de direitos. Ainda, através do reconhecimento do direito de propriedade pelo possuidor, desaparece todo o histórico da matrícula anterior.

No mesmo capítulo também foi dissertado sobre os requisitos, em que os pessoais dizem respeito à capacidade do possuidor; os reais, referem-se à coisa e os direitos suscetíveis de usucapião; e os formais, que abrangem os elementos inerentes à usucapião, os quais lhe dão forma própria. Destacando-se, entre os requisitos, a posse e o tempo, fundamentais na caracterização do instituto, sendo pressupostos comuns a todas as espécies. Outros requisitos, como a boa-fé e o justo título, são necessários na usucapião ordinária.

Ainda, no referido capítulo se discorreu sobre as espécies de usucapião existentes no ordenamento jurídico brasileiro: extraordinária, ordinária, especial, urbana familiar e extrajudicial. Foi abordada cada espécie, estudando suas características e particularidades.

Em seguida, no quarto capítulo, considerando que o objetivo geral da presente monografia era investigar a viabilidade de um proprietário de outros imóveis se tornar proprietário de um imóvel do qual já detém a posse e regularizá-la através da ação declaratória de usucapião, passou-se ao estudo dos procedimentos de reconhecimento da usucapião. Primeiramente, foi analisada a ação declaratória de usucapião, passando-se, posteriormente, ao exame do procedimento do código de Processo Civil e, em seguida, o procedimento extrajudicial de reconhecimento da usucapião.

Ao finalizar o capítulo, foi realizada a análise sobre a usucapião requerida por proprietário de outros imóveis, em que, além de técnicas bibliográficas, foi utilizada

também a documental, através de pesquisa em jurisprudências no Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, para uma investigação comparativa de decisões entre as espécies de usucapião extraordinária, ordinária e rural, para, então, agregar maior conhecimento sobre técnica jurídica e também sobre posse, propriedade e usucapião, em julgamento de reconhecimento do instituto.

Por fim, no quinto e último capítulo, diante da análise do problema proposto para este estudo: - Existe possibilidade jurídica de regularização de posse de um imóvel através da ação declaratória de usucapião por um proprietário de outros imóveis? Podemos responder afirmativamente, pois, em harmonia com a hipótese inicial levantada, existem possibilidades jurídicas para a regularização de posse de um proprietário de outros imóveis, através da ação declaratória de usucapião.

Concluiu-se, então, que, através da usucapião extraordinária e ordinária, é possível o proprietário de outros imóveis se tornar proprietário de outro imóvel o qual detém a posse. Isso se mostra possível porque, a partir de tudo que foi abordado no presente estudo, verificou-se que as espécies de usucapião extraordinária e ordinária não estabelecem em sua tipificação a prova de domínio, diferentemente das outras espécies estudadas: especial rural, especial urbana e urbana familiar. Assim sendo, é admitido também na forma extrajudicial, pois, na ausência de litígio, é possível o reconhecimento de qualquer espécie de usucapião na forma extrajudicial; desta forma, sendo possível então o reconhecimento da espécie extraordinária e ordinária.

## REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Fabio C. **Usucapião**. 3. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2013.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016. .E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/cfi/4!/4/4@0.00:4.60>>. Acesso em: 06 set. 2018.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm)>. Acesso em: 22 abr. 2018.

\_\_\_\_\_. **Constituição Federal de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 26 abr. 2018.

\_\_\_\_\_. Leinº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Lei dos Registros Públicos**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 02 nov. 2018.

\_\_\_\_\_. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)>. Acesso em: 10 mai. 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 84**. 1993. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/sumanot/toc.jsp>>. Acesso em: 30 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 237**. 1963. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=237.NUME.%20NAO%20S.FLSV.&base=baseSumulas>>. Acesso em: 21 out. 2018.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 263**. 1963. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=263.NUME.%20NAO%20S.FLSV.&base=baseSumulas>>. Acesso em: 21 out. 2018.



\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 391**. 1964. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=391.NUME.%20NAO%20S.FLSV.&base=baseSumulas>>. Acesso em: 21 out. 2018.

CHEMIN, Beatris F. **Manual da Univates para trabalhos acadêmicos: planejamento, elaboração e apresentação**. 3. ed. Lajeado: Univates, 2015.

DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de direito civil**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2018a. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597016512/cfi/6/10!/4/8/20@0:0>>. Acesso em: 25 ago. 2018.

\_\_\_\_\_. **Curso didático de direito processual civil**. 21. ed. São Paulo: Atlas, 2018b. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597015249/cfi/6/104!/4/306/4@0:0>>. Acesso em: 04 nov. 2018.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais: Atualização de Luiz Edson Fachin**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/cfi/5!/4/4@0.00:54.7>>. Acesso em: 16 set. 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017, v.5. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547213039/cfi/4!/4/4@0.00:0.00>>. Acesso em: 25 ago. 2018.

\_\_\_\_\_. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2018, v.5. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547229306/cfi/292!/4/4@0.00:41.5>>. Acesso em: 29 out. 2018.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de direito civil: direitos reais e direitos intelectuais**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, v. 4. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502201231/cfi/0!/4/4@0.00:49.8>>. Acesso em: 03 set. 2018.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil: coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547215477/cfi/136!/4/4@0.00:55.9>>. Acesso em: 28 out. 2018.

MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de direito civil: direito das coisas: para concursos, exame da Ordem e graduação em direito**. São Paulo: Atlas, 2014, v.4. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522492404/cfi/3!/4/4@0.00:21.5>>. Acesso em: 18 set. 2018.

MEZZAROBÀ, Orides; MONTEIRO, Cláudia S. **Manual de metodologia da pesquisa no Direito**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. E-book. Disponível em:

<<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547218737/cfi/4!/4/4@0.00:0.00>>. Acesso em: 06 set. 2018.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito Civil**: Direito das coisas. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. E-book.

Disponível em:

<<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502627130/cfi/4!/4/4@0.00:15.6>>. Acesso em: 02 set. 2018.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil**: Direito das coisas. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4. E-book. Disponível em:

<<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/cfi/6/2!/4/2/2@0:3.18>>. Acesso em: 25 ago. 2018.

NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. **Posse e propriedade**. 2. ed. rev. ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 4. E-book. Disponível

em:<<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530974596/cfi/6/10!/4/2/4@0:0>>. Acesso em: 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. **Instituições de direito civil**: direitos reais. 26. ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2018. v. 4. E-book. Disponível

em:<<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530978563/cfi/6/2!/4/2/2@0:22.3>>. Acesso em: 02 out. 2018.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. 8.ed. rev. e atual. v. 1. São Paulo: Saraiva, 2012.

\_\_\_\_\_. **Tratado de usucapião**. 8.ed. rev. e atual. v. 2. São Paulo: Saraiva, 2012.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 70076849108**, da 17ª Câmara Cível. Apelante: Estado do Rio Grande do Sul. Apelado: Domingos dos Santos. Relator: Giovanni Conti. Porto Alegre, 26 abr. 2018. Disponível

em:<[http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=&proxystylesheet=tjrs\\_index&client=tjrs\\_index&filter=0&getfields=\\*aba=juris&entsp=a\\_\\_politica-site&wc=200&wc\\_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as\\_qj=&site=ementario&as\\_epq=&as\\_oq=&as\\_eq=&partialfields=n%3A70076849108&as\\_q=+#main\\_res\\_juris](http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&partialfields=n%3A70076849108&as_q=+#main_res_juris)>. Acesso em: 06 nov. 2018.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 70073955155**, da 19ª Câmara Cível. Apelante: Antao Porto e Outros. Apelado: Iracema Porto de Porto e Outros. Relatora: Mylene Maria Michel. Porto Alegre, 07 jun. 2018. Disponível em:

<[http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=&proxystylesheet=tjrs\\_index&client=tjrs\\_index&filter=0&getfields=\\*aba=juris&entsp=a\\_\\_politica-site&wc=200&wc\\_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as\\_qj=&site=ementario&as\\_epq=&as\\_oq=&](http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=&site=ementario&as_epq=&as_oq=&)>

as\_eq=&partialfields=n%3A70073955155&as\_q=+#main\_res\_juris>. Acesso em: 06 nov. 2018.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 70077575769**, da 20ª Câmara Cível. Apelante: Rafael Mossmann Ruidias. Apelado: a Justiça. Relatora: Walda Maria Melo Pierro. Porto Alegre, 29 ago. 2018. Disponível em: <[http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=&proxystylesheet=tjrs\\_index&client=tjrs\\_index&filter=0&getfields=\\*&aba=juris&entsp=a\\_\\_politica-site&wc=200&wc\\_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as\\_qj=&site=ementario&as\\_epq=&as\\_oq=&as\\_eq=&partialfields=n%3A70077575769&as\\_q=+#main\\_res\\_juris](http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&partialfields=n%3A70077575769&as_q=+#main_res_juris)> . Acesso em: 06 nov. 2018.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 8. ed. rev. atual. ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530972837/cfi/6/38!/4/2/4@0:0>>. Acesso em: 06 set. 2018.

TARTUCE, Flávio. **Direito das coisas**. 10. ed. v. 4. Rio de Janeiro: Forense, 2017. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530978211/cfi/6/10!/4/8/6@0:16.0>>. Acesso em: 27 ago. 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

\_\_\_\_\_. **Direito civil: reais**. 18. ed. São Paulo: Atlas, 2018. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597014884/cfi/6/10!/4/20/2@0:41.5>>. Acesso em: 17 set. 2018.



**UNIVATES**

R. Avelino Talini, 171 | Bairro Universitário | Lajeado | RS | Brasil  
CEP 95914.014 | Cx. Postal 155 | Fone: (51) 3714.7000  
[www.univates.br](http://www.univates.br) | 0800 7 07 08 09